

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN
Le NEUF JUILLET

Maître Cécile PERRAULT, notaire au sein de la Société d'exercice libéral à responsabilité limitée "OFFICE NOTARIAL DU GAPENÇAIS" titulaire d'un office notarial dont le siège est à GAP (Hautes-Alpes), 51 rue Carnot,

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

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

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

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

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

BAILLEUR

La Société dénommée LONA INVESTISSEMENT, Société à Responsabilité Limitée au capital de 7.623,00 € ayant son siège social à GAP (Hautes-Alpes) 97 Route de Rambaud identifiée sous le numéro SIREN 432 349 546 RCS GAP.

e

AC
SP

PRENEUR

La Société dénommée LE HUG , société par actions simplifiées au capital de 10.000 euros dont le siège social est à HEBECOURT (80680) 38 rue de Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'AMIENS sous le numéro RCS 899072417.

PRESENCE – REPRESENTATION

La Société dénommée LONA INVESTISSEMENT est ici représentée par Stéphane BOSIO, agissant en sa qualité de gérant de ladite société, ayant tous pouvoirs en vertu des statuts.

La Société dénommée LE HUG est ici représentée par Monsieur Frédéric LALLEMAND son président et ayant tous pouvoirs en vertu des statuts. Lui-même non présent mais représenté par Mme LOPEZ clerc de notaire en vertu d'une délégation de pouvoir annexée aux présentes.

EXPOSE

Les parties précisent ce qui suit :

1°) Aux termes d'un acte reçu par Me CHAPUIS alors notaire à EMBRUN en date du 27 septembre 1988 il a été donné à bail les locaux objet des présentes par Monsieur Alain DEVEILLE à Monsieur CHAMPOURLIER Marcel .

Ce bail a été conclu pour une durée de neuf années à compter du 1^{er} octobre 1988 jusqu'au 30 septembre 1997.

2°) Aux termes d'un acte reçu par Me COURT notaire à EMBRUN les 4 et 9 septembre 2003 M. DEVEILLE a renouveler le bail sus visé au profit de l'EURL LE MONTAIGNE pour une durée de 9 années à compter du 1^{er} octobre 2000 jusqu'au 30 septembre 2009.

3°) Aux termes d'un acte reçu par Me COURT le 28 décembre 2007 M. DEVEILLE a vendu à la SARL LONA IMMO les biens et droits immobiliers objet des présentes.

4°) Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 22 février 2010 la société LONA IMMO a donné à bail commercial à titre de renouvellement à la société ABELA et CIE les locaux objet des présentes pour une durée de neuf années à compter du 1^{er} octobre 2009 pour se terminer le 30 septembre 2018 contenant également certaines modifications au bail initial.



5°) Aux termes d'un acte reçu par Me GONNET le 14 décembre 2011 la société ABELA ET CIE a cédé le droit au bail des locaux objet des présentes à la société LE MONTANA.

6°) Le même jour il a été établi un avenant sous seing privé au bail commercial sus visé entre la société LNC² IMMO (anciennement LONA IMMO) et la société le MONTANA contenant certaines modifications du bail initial sus visé .

7°) Aux termes d'un acte reçu par Me MARCHIONI-PETRUCCELLI notaire à BRIANCON le 13 décembre 2013 la société LE MONTANA a vendu à la SAS HORY le fonds de commerce exploité dans les locaux objet des présentes.

8°) Aux termes d'un acte reçu par Me VILLARD le 18 décembre 2015 la société LNC² IMMO a vendu à la société LONA INVESTISSEMENT comparante aux présentes les biens et droits immobiliers objet des présentes.

9°) Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 9 juillet 2021 la SAS HORY a vendu à la société LE HUG le fonds de commerce exploité dans les locaux objet des présentes.

Les parties aux présentes ont convenues, compte tenu de l'ancienneté du bail initial, des divers avenants et du fait que ce bail est en tacite reconduction depuis le 30 septembre 2018, de conclure aux termes des présentes un nouveau bail commercial annulant purement et simplement le bail initial et ses différents avenants et modificatifs.

BAIL COMMERCIAL

LE BAILLEUR loue à titre commercial, au PRENEUR qui accepte, le BIEN ci-après désigné pour y exercer l'activité de BAR RESTAURANT BRASSERIE , sous réserve de la mise en œuvre des dispositions de l'article L.145-47 du Code de commerce ouvrant au PRENEUR la possibilité d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires.

Les conditions prévues aux articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce étant remplies, les parties sont soumises de plein droit au statut des baux commerciaux.

DESIGNATION

Sur la commune de LES ORRES (Hautes-Alpes) Pré Longis .

Dans l'ensemble immobilier en copropriété dénommé COPROPRIETE DE LA PLACE CENTRALE,

e AL 

Figurant au cadastre rénové de ladite commune de la manière suivante :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
AA	180	Pré Longis		12	86

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

LOT NUMERO VINGT TROIS (23)

Un local à usage de réserve portant le numéro 23 du plan du niveau 0.

Et les cent treize/dix millièmes (113/10000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO TRENTE DEUX (32)

Une terrasse portant le numéro 32 du plan du niveau 2.

Et les trois cent quatre vingt dix huit/dix millièmes (398/10000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO TRENTE SEPT (37)

Une terrasse portant le numéro 7 du plan du niveau I.

Et les soixante dix sept/dix millièmes (77/10000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO TRENTE HUIT (38)

Un commerce portant le numéro 38 du plan du niveau I.

Et les trois cent soixante huit/dix millièmes (368/10000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO QUARANTE NEUF (49)

Un local de service et toilettes portant le numéro 49 du plan du niveau 2.

Et les cinquante trois/dix millièmes (53/10000èmes) des parties communes générales.

Le PRENEUR déclare parfaitement connaître ce BIEN pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes.

Demeurera annexé aux présentes un plan de cadastre.

AFFECTATION BIEN LOUE

ACTIVITES AUTORISEES

Le PRENEUR ne pourra utiliser le BIEN loué qu'à usage commercial et pour l'exercice d'une activité de BAR BRASSERIE RESTAURATION

Le BIEN loué ne pourra être affecté même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de 9 années entières et consécutives qui commenceront à courir le 9 juillet 2021 pour se terminer le 8 juillet 2030.

CONGE PAR LE PRENEUR

LE PRENEUR a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit par exploit d'huissier. Ce congé doit être adressé au BAILLEUR au moins six mois avant la fin de la période triennale.

Le présent bail n'entrant pas dans le cadre des exceptions prévues à la 2ème phrase du 2ème alinéa de l'article L 145-4 du Code de commerce, aucune clause du bail ne peut y déroger.

LE PRENEUR a également la faculté de donner congé à tout moment mais dans les formes et délais prévus à l'article L.145-9 du Code de commerce, lorsqu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou qu'il est admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social. Il en est de même pour ses ayants droit en cas de décès du preneur.

CONGE PAR LE BAILLEUR

LE BAILLEUR a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L.145-23-1 et L.145-24 du Code de commerce, afin de construire, de reconstruire ou surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière ou en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

u AL SP

LOYER

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer annuel de TRENTE MILLE EUROS (30.000,00 euros) hors taxes, TVA en sus soit un loyer annuel TTC de TRENTE SIX MILLE EUROS (36.000 euros TTC) soit un loyer mensuel hors taxe de 2.500 euros

Le PRENEUR s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du BAILLEUR, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur à l'exigibilité.

Ce loyer sera payé et fera l'objet de révisions dans les conditions indiquées ci-dessous.

REVISION TRIENNALE DU LOYER

Le loyer convenu variera automatiquement tous les trois ans sans que le BAILLEUR ou le PRENEUR ait à formuler de demande particulière à cette fin.

La première révision interviendra la troisième année de la date anniversaire du point de départ du bail.

Cette variation triennale et automatique sera proportionnelle à la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux par l'INSEE.

L'indice pris pour base sera celui du 4^{ème} trimestre 2020, soit 115,79, le cours de cet indice au même trimestre de l'année où la présente clause d'indexation sera appelée à jouer étant retenu pour calculer la variation triennale.

Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié ou disparaîtrait avant la fin du bail, les parties conviennent ce qui suit :

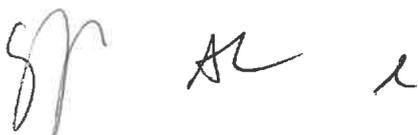
1 - les calculs seront établis en se référant à l'indice destiné à remplacer celui disparu et en utilisant les coefficients de raccordement officiels ou officieux fournis par l'INSEE.

2 - A défaut d'indice de remplacement ou de coefficient de raccordement, les parties s'entendront sur le choix d'un nouvel indice.

3 - A défaut d'accord l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désigné d'office à la requête de la partie la plus diligente, par le Président du Tribunal de grande instance compétent.

En cas de retard dans la publication de l'indice devant servir à la révision, le loyer continuera à être payé sur l'ancienne base et le réajustement et le rappel se feront au moment de la parution de l'indice.

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



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

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

RAPPEL DES CHARGES NON IMPUTABLES AU PRENEUR

Conformément à l'article R. 145-35 du Code de commerce, le notaire rappelle aux parties que ne peuvent pas être imputés au PRENEUR :

- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le BIEN, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;
- les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le BAILLEUR, ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;
- les honoraires du BAILLEUR liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;
- dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

INVENTAIRE DES CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES - REGLEMENT

L'inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR est ci-après établi.

Cet inventaire fourni par le BAILLEUR sous sa responsabilité, donnera lieu à un état récapitulatif annuel qu'il adressera au PRENEUR au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

INVENTAIRE :

Le PRENEUR s'oblige dès à présent à rembourser au BAILLEUR en sus du loyer les charges énumérées, de façon limitative, ci-après :

Nature.....	Montant
Taxes foncière des locaux loués d'un montant pour l'année 2020	2.231
euros Ht	

e AC SP

Charges de copropriété (290 euros par an environ)

REGLEMENT DES CHARGES

Les charges visées ci-dessus dues par LE PRENEUR, seront réglées, par le PRENEUR en un seul versement, à première demande du BAILLEUR, à réception de l'avis d'imposition.

REGLEMENT DES IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES

LE PRENEUR acquittera tous impôts, contributions, taxes et redevances fiscales ou parafiscales auxquelles il est et sera assujéti personnellement. Il devra justifier au BAILLEUR de l'acquit de ces impôts, contributions ou taxes à toute réquisition de ce dernier et notamment à l'expiration du bail avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

COMMUNICATION AU PRENEUR

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

En cours de bail, Le BAILLEUR informe LE PRENEUR des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

LE BAILLEUR communiquera tous les trois ans au PRENEUR :

- Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;

- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

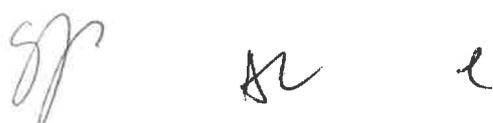
Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat de location précise la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant cet ensemble. Cette répartition est fonction de la surface exploitée. Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputé au locataire correspond strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée. En cours de bail, LE BAILLEUR est tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

PROVISION POUR CHARGES

Les parties conviennent que le montant de la provision pour les charges est fixé annuellement, à la somme d'environ 2.520 euros.

Cette provision sera payée au moyen d'une provision mensuelle de 200 euros Ht TVA en sus et le solde en fin d'année à première demande du BAILLEUR, dès réception de l'avis d'imposition et du montant des charges annuelles de copropriété.

Ce montant sera réajusté chaque année.



MODALITES DE PAIEMENT

Le loyer sera payable d'avance mensuellement entre le 1^{er} et le 5 de chaque mois par virement sur le compte du BAILLEUR ou du mandataire qu'il désignera. A cette fin le BAILLEUR remet ce jour au PRENEUR un relevé d'identité bancaire. De son côté, le PRENEUR sollicitera sans délai auprès de sa banque une demande de prélèvement automatique des sommes dues et de la maintenir pendant toute la durée du bail.

DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations de toute nature résultant du présent bail à la charge du PRENEUR, ce dernier a versé au BAILLEUR qui le reconnaît par la comptabilité du notaire soussigné, une somme de DEUX MILLE CINQ CENT EUROS (2.500 euros).

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

DONT QUITTANCE

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

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

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

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

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

Le montant de ce dépôt de garantie a été fixé en considération du locataire actuel et des travaux qu'il envisage de réaliser dans les locaux.

En cas de cession par le preneur actuel de son droit au bail ou en cas de cession des parts et actions de la société locataire actuel, le futur locataire ou le nouvel associé de la société devra procéder au versement d'un dépôt de garantie égal à deux mois de loyer sous peine de résiliation immédiate du présent bail.

e

AL

SP

RENSEIGNEMENTS SUR LE BIEN LOUE

ORIGINE DE PROPRIETE

Le BAILLEUR déclare que son titre de propriété n'est pas affecté par une action en résolution ou en réduction et que le BIEN loué n'est pas saisi et qu'il est propriétaire des locaux ci-dessus suivant acte d'acquisition reçu par Me VILLARD notaire à GAP le 18 décembre 2015.

ETAT DES LIEUX LOUES

Un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par LE BAILLEUR et LE PRENEUR ou par un tiers mandaté par eux et un exemplaire sera conservé par chacune des parties.

Lors de la restitution des clés, de la cession du droit au bail ou du fonds, un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté. A défaut, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre LE BAILLEUR et LE PRENEUR.

USAGE ET COMMERCIALITE DU BIEN LOUE AU REGARD DES REGLES D'URBANISME

LE BAILLEUR déclare que LE BIEN loué est régulièrement à usage commercial, au regard des lois et règlements.

LE PRENEUR déclare qu'il entend exercer dans LE BIEN l'activité de BAR BRASSERIE RESTAURANT .

Le bailleur déclare que les locaux actuellement ne sont pas destinés à recevoir une telle activité envisagée par le preneur et que ce dernier devra faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires et de la réalisation à ses frais de l'ensemble des travaux de mise aux normes éventuelles sans aucun recours contre le bailleur

INFORMATIONS TECHNIQUES

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

LE BAILLEUR déclare que LE BIEN entre dans le champ d'application des articles R 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et qu'il a fait établir un diagnostic de performance énergétique par le Cabinet CONTROLES IMMO le 15 décembre 2015 demeuré ci-annexé.

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

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

LE BAILLEUR déclare que les recherches entreprises n'ont pas révélé la présence d'amiante dans les matériaux et produits, ainsi qu'il résulte d'un diagnostic établi par le Cabinet CONTROLE IMMO le 15 décembre 2015 demeuré ci-annexé.

RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES

LE BAILLEUR déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, que :

Risques naturels

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN est concernée par un plan de prévention des risques naturels approuvé par arrêté préfectoral, le ou les risques naturels pris en compte sont : Avalanches - crues torrentielles - mouvement de terrain - inondations .

LE BIEN est situé dans le périmètre d'exposition délimité par ce plan ainsi qu'il résulte de la copie du dossier communal d'information et de la carte du diagnostic concernant LE BIEN demeurées ci-annexées.

- LE BIEN ne fait pas l'objet de prescriptions de travaux.

Risques miniers

- Il n'existe pas de plan de prévention des risques miniers.

Risques technologiques

- Il n'existe pas de plan de prévention des risques technologiques.

Radon

- Il n'existe pas de plan de « zone à potentiel radon » définie par voie réglementaire.

Zone de sismicité

- LE BIEN se situe en zone de sismicité 4. En conséquence il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L.111-26 et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

- LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles, minières ou technologiques, pour lesquels il a fait une déclaration de sinistre auprès de sa compagnie d'assurance.

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

URBANISME

Les parties requièrent formellement le notaire soussigné de passer outre à la production d'une note ou d'un certificat d'urbanisme et le somment de recevoir le présent acte à la date de ce jour.

Elles déclarent faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété, sans aucun recours contre le notaire soussigné.

e  

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

Tous les établissements recevant du public (ERP) doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

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

Le PRENEUR déclare être informé que les caractéristiques du BIEN, 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.

Le PRENEUR devra notamment :

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

Le BAILLEUR déclare qu'aucun registre public d'accessibilité n'a été établi pour le bien objet du présent acte.

Le PRENEUR est informé qu'en tant qu'exploitant d'un établissement recevant du public, il a l'obligation d'élaborer le registre public d'accessibilité prévu à l'article L. 111-7-3 du Code de la construction et de l'habitation et dont le contenu est fixé par l'arrêté du 19 avril 2017.

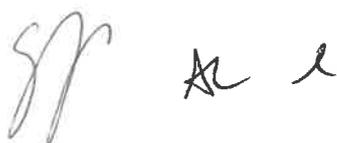
Il lui appartiendra de mettre à jour ce registre et d'assurer sa libre consultation par le public.

Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle de cette situation.

MISE EN CONFORMITE DES LOCAUX LOUES – MISE AUX NORMES

Le preneur supportera seul la charge des travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité, et notamment ceux et celles qui sont spécifiques à son activité et ce même si les travaux touchent au gros œuvre.

Ces mises aux normes ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle d'un bureau d'études techniques ou d'une entreprise notoirement reconnus et justifiant de toutes les assurances requises dont les honoraires et vacations seront à la charge du preneur.

The image shows three handwritten signatures in black ink. The first signature on the left is a stylized, cursive 'SP'. The second signature in the middle is 'AL'. The third signature on the right is a simple, cursive 'L'.

de remédier à la vétusté dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

Le notaire soussigné rappelle que l'article R. 145-35, 1° du Code de commerce fait peser sur le BAILLEUR la charge des « grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil » ainsi que « *les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent* ».

TRAVAUX SOUMIS A AUTORISATION DU BAILLEUR

Le PRENEUR ne pourra :

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

- faire dans les locaux loués aucun changement de distribution sans le consentement préalable et par écrit du BAILLEUR.

Le propriétaire déclare avoir eu connaissance selon les plans ci-joint de projet d'aménagement des locaux par le preneur auxquels il consent sous réserve par ce dernier de l'obtention des éventuelles autorisations administratives nécessaires.

DEVENIR DES AMELIORATIONS EFFECTUEES PAR LE PRENEUR

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront en fin de jouissance la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le BAILLEUR ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du PRENEUR.

Le notaire soussigné rappelle au BAILLEUR à toutes fins utiles que les travaux dont il profitera sans indemnité devront faire l'objet d'une déclaration dans les revenus fonciers.

CHANGEMENT DE DISTRIBUTION – MODIFICATION MATERIELLE DU BIEN

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



OUVERTURE – ACHALANDAGE

Le BIEN devra être tenu constamment ouvert et achalandé sans possibilité de cesser de l'affecter à la destination ci-dessus indiquée. Toutefois, le PRENEUR pourra le fermer pendant la période des vacances, pour la durée en usage dans la profession et, selon les mêmes usages, opérer les fermetures hebdomadaires.

INSTALLATIONS EXTERIEURES

Le PRENEUR ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires.

Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

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

RESEAU DE TELECOMMUNICATIONS

Le PRENEUR pourra, à ses frais, procéder à l'installation, l'entretien ou le remplacement, ainsi qu'au raccordement au réseau interne de l'immeuble, d'une antenne extérieure réceptrice de radiodiffusion ou réceptrice et émettrice de télécommunication fixe, en se conformant aux dispositions des articles 1er de la loi no 66-457 du 2 juillet 1966 et de son décret d'application no 67-1171 du 22 décembre 1967. Le BAILLEUR ne pourra s'y opposer que pour un motif sérieux et légitime, en saisissant le tribunal d'instance du lieu de la situation de l'immeuble, ou en formulant une proposition de raccordement, le tout dans les conditions prévues aux articles 2 et 4 du décret précité

ACCES

Il est interdit au PRENEUR :

- d'embarrasser, d'occuper même temporairement ou d'annexer même partiellement les parties de l'ensemble immobilier non comprises dans la présente location,

Le PRENEUR ne pourra utiliser en commun avec les autres occupants et les autres PRENEURS du même ensemble que les parties communes dudit ensemble nécessaires pour la desserte des locaux et sous les réserves indiquées ci-dessus.

OBLIGATIONS DU PRENEUR CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LIEUX LOUES

MODALITES DE JOUISSANCE DES LOCAUX PAR LE PRENEUR

Le PRENEUR devra jouir raisonnablement des lieux loués.

Il veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs.

SP AL 2

Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires... et veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité etc.

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, le PRENEUR devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action en dommages-intérêts de la part des autres PRENEURS ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le BAILLEUR, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Le BAILLEUR ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

DESTRUCTION DES PARASITES

Le PRENEUR s'engage à détruire les parasites, insectes, rats, souris, etc., dans les parties privatives, aussi bien dans les lieux loués que dans leurs annexes (cave, grenier...). Si l'efficacité des mesures d'hygiène est subordonnée à une intervention dans l'ensemble de l'immeuble, le PRENEUR donnera libre accès des lieux loués au personnel chargé de cette opération et il supportera sa part contributive des frais y afférents. En toute hypothèse, le BAILLEUR ne pourra être tenu pour responsable des dommages qui pourraient être occasionnés par les rongeurs aux biens du preneur (archives).

ANIMAUX

Le PRENEUR ne pourra avoir dans les lieux aucun animal pouvant incommoder les voisins par ses cris, sa malpropreté ou la mauvaise odeur qu'il dégagerait, ou dangereux ou agressif.

OBLIGATIONS DIVERSES

Le PRENEUR s'oblige :

- à faire ramoner les conduits d'évacuation de fumée et de gaz et les conduits de ventilation au moins une fois l'an et en justifier au BAILLEUR à première demande ;
- à ne faire usage d'aucun appareil ou système de chauffage sans avoir fait vérifier à ses frais et sous sa responsabilité la conformité de l'installation avec les règles de sécurité en vigueur ;

e AC SP

- à ne rien exposer aux fenêtres ou aux balcons qui puisse présenter un danger pour autrui ou porter atteinte à l'esthétique de l'immeuble. L'étendage du linge aux fenêtres est interdit ;

- à ne pas jeter dans les descentes, conduits d'écoulement, d'évacuation et vide-ordures de corps ou de produits susceptibles de les détériorer. Les réparations qui deviendraient nécessaires si cette obligation n'était pas respectée seraient à la charge exclusive du PRENEUR.

Le PRENEUR s'engage plus particulièrement à veiller à ce que les sols ne soient pas détériorés, à surveiller les joints (carrelages, murs et sols) et à les maintenir en état permanent d'étanchéité ; à prendre toute disposition pour éviter la rupture par le gel des compteurs et canalisations traversant les lieux loués. Les réparations ou le remplacement des éléments de l'immeuble dégradés par la faute du PRENEUR seraient à sa charge exclusive.

Il devra faire effectuer régulièrement le nettoyage des chéneaux et descentes d'eaux pluviales et d'eaux usées intéressant les lieux loués ; faire également nettoyer les ciels vitrés et leurs grillages de protection au moins une fois l'an.

OBLIGATION DE MAINTENIR LES LOCAUX OUVERTS ET OBLIGATION DE GARNISSEMENT

Le PRENEUR devra maintenir les lieux constamment utilisés sous réserve d'une éventuelle fermeture pendant la période des congés payés annuels, ou pour travaux.

Le locataire garnira les locaux de meubles suffisants en vue de leur utilisation normale, pour garantir le paiement de 3 mois de loyer et l'exécution des clauses et conditions du bail.

VISITE DES LIEUX

EN COURS DE BAIL

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

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

EN CAS DE VENTE ET EN FIN DE BAIL

En cas de mise en vente de l'immeuble, le PRENEUR devra laisser visiter les lieux de 9 heures à 17 heures, sans interruption, les jours ouvrables.

Le PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués, pendant les six mois qui précéderont l'expiration du bail, dans les mêmes conditions que ci-dessus, si le BAILLEUR envisage sa relocation.



Si l'immeuble loué est mis en vente, le PRENEUR devra laisser apposer sur la façade un calicot, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la vente.

Il en sera de même en cas de relocation, mais seulement dans les six mois précédant l'expiration du bail : un écriteau, une enseigne ou un calicot pourront être apposés sur la façade de l'immeuble indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la location.

CESSION - SOUS-LOCATION

CESSION ISOLEE DU BAIL

Toute cession isolée du droit au bail, totale ou partielle, sous quelque forme que ce soit, est interdite.

CESSION A L'ACQUEREUR DU FONDS

Le présent bail pourra être librement cédé par LE PRENEUR à l'acquéreur de son fonds.

La cession sera opposable au BAILLEUR lorsqu'elle lui aura été notifiée ou lorsqu'il en aura pris acte.

CLAUSE DE GARANTIE SOLIDAIRE DU CEDANT ET DU CESSIONNAIRE

En cas de cession du droit au bail, d'apport de ce droit au bail en société, ou de fusion de société, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire, la société bénéficiaire de l'apport ou la société issue de la fusion du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail.

Cet engagement solidaire prendra fin 3 années après la cession du droit au bail et au plus tard à l'expiration de la durée contractuelle du bail en cours à l'exclusion des renouvellements ultérieurs. Il ne pourra donc être invoqué pendant sa prolongation tacite ou en cas d'éventuelle prorogation de la durée du bail. Il sera donc strictement limité au paiement des loyers, charges et accessoires afférents à la période garantie, à l'exclusion de toute indemnité d'occupation, ainsi qu'à l'exécution des diverses obligations dont LE BAILLEUR est en droit d'exiger le respect pendant cette même période où à son terme.

Dans le cas où une procédure collective serait ouverte à l'encontre du PRENEUR, le bénéfice de cet engagement solidaire serait limité aux seuls loyers courus avant la date du jugement d'ouverture de cette procédure.

LE BAILLEUR s'oblige à informer son ancien PRENEUR de tout incident de paiement et à engager une procédure de recouvrement ou une action en résiliation de bail ou à mettre en jeu la clause résolutoire de plein droit au plus

e AC SP

tard dans le mois de cet incident. Il s'oblige également à l'informer de toute inexécution des clauses et conditions du bail et à engager dans les délais les plus brefs une procédure afin d'obtenir soit l'exécution par LE PRENEUR en place de ses obligations soit la résiliation du bail. Si ces obligations n'étaient pas respectées, LE BAILLEUR serait privé de la possibilité d'invoquer le bénéfice de la présente clause.

SOUS-LOCATION

Toute sous-location sera interdite sans l'accord express du bailleur

IMMATRICULATION - CHANGEMENT DE SITUATION

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

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

La règle fondamentale d'inscription obligatoire supporte deux exceptions :

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

CHANGEMENT D'ETAT OU DU STATUT JURIDIQUE DU PRENEUR

Le changement d'état du PRENEUR ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au BAILLEUR, dans le mois de l'événement.

FUSION OU APPORT PARTIEL D'ACTIF

En cas de fusion de sociétés ou d'apport partiel d'actif réalisé dans les conditions prévues aux L. 236-22 et L. 145-16 du Code de commerce, la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport devra prendre un engagement direct envers le propriétaire, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le propriétaire puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre cette société, le tout sous peine de résiliation du présent acte.

The block contains three handwritten signatures in black ink. The first is a stylized 'SM', the second is 'AZ', and the third is a simple 'e'.

En cas d'apport à une société à responsabilité limitée, le BAILLEUR pourra exiger, de chaque associé, la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions du présent acte.

En cas de cession à une société à responsabilité limitée, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou un cautionnement par ceux-ci, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions du présent acte.

ASSURANCES

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

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

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

Tous les contrats souscrits par le BAILLEUR devront comporter une clause de renonciation à recours en cas de sinistre en faveur du PRENEUR et de ses assureurs. Tous les contrats souscrits par le PRENEUR devront, eux aussi, comporter une clause de renonciation à recours en cas de sinistre en faveur du BAILLEUR et de ses assureurs.

INTERRUPTION DES SERVICES DES INSTALLATIONS DU BIEN

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

DESTRUCTION DU BIEN - RESILIATION DU BAIL

Si les locaux, objet du bail, venaient à être détruits, en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du BAILLEUR, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

e AC SR

Si toutefois, les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le PRENEUR ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail.

TOLERANCES - FIN DE BAIL

Si par erreur, pendant les six mois suivant l'expiration du bail, une quittance de loyer était présentée et payée, il n'en résulterait pas pour autant que le présent bail a été prorogé ou s'est trouvé renouvelé par tacite prolongation, sauf, bien entendu, l'effet de toutes dispositions légales en la matière.

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

LOIS ET USAGES LOCAUX

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

REMISE DE CLEFS

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

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

RESTITUTION DES LIEUX

Dans tous les cas où le PRENEUR doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le PRENEUR aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au BAILLEUR lui-même ou à son mandataire.

Si le PRENEUR se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de CENT CINQUANTE EUROS (150 euros) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

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



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

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

À cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé contradictoirement à l'état des locaux loués en présence d'un huissier, qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au PRENEUR.

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

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

Dans cette même hypothèse, le PRENEUR serait redevable envers le BAILLEUR d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée *pro rata temporis*, pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au PRENEUR.

NON-RESPONSABILITE DU BAILLEUR - VICES CACHES

Le BAILLEUR s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage mais sans que cette obligation déroge en quoi que ce soit à tout ce qui sera dit ci-dessous et notamment aux obligations mises à la charge du PRENEUR.

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

a) En cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement de troubles apportés par des tiers par voie de fait.

b) En cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus au paragraphe service des installations des locaux, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous autres cas de force majeure.

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

d) En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets et marchandises s'y trouvant par suite de fuites, infiltrations, humidité ou refoulement des canalisations souterraines. le PRENEUR devra faire son affaire personnelle des



cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du BAILLEUR.

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

VICES CACHES

Le BAILLEUR ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

RECOURS

Le PRENEUR renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le BAILLEUR, et tous mandataires du BAILLEUR, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

a) En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le PRENEUR pourrait être victime dans les locaux loués. Le PRENEUR renonce expressément au bénéfice de l'article 1719, alinéa 3 du Code civil, le BAILLEUR n'assumant aucune obligation de surveillance.

b) En cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et, plus généralement des services collectifs et éléments d'équipement communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués.

c) En cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage.

d) En cas de dégâts causés aux locaux, loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le PRENEUR sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter.

e) En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le PRENEUR renonçant notamment à tous recours contre le BAILLEUR sur le fondement du troisième alinéa de l'article 1719 du Code civil.

f) En cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du BAILLEUR, soit des tiers, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

g) En cas de vice ou défaut des locaux loués, le PRENEUR renonce particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil.

En outre, il est expressément convenu

SR AL e

- que le PRENEUR fera son affaire personnelle, sans recours contre le BAILLEUR, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;

- qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le PRENEUR ne pourra rien réclamer au BAILLEUR, tous les droits dudit PRENEUR étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

PACTE DE PREFERENCE

DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR

Le PRENEUR bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente par le BAILLEUR en application des dispositions de l'article L145-46-1 du Code de commerce ci-après littéralement reproduit :

« Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux

e AC SP

distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint. »

DROIT DE PREFERENCE DU BAILLEUR

Pour le cas où, le PRENEUR ci-après dénommé "le promettant", décidait de vendre le fonds de commerce exploité dans les locaux objet du présent bail, il s'oblige et oblige aussi ses héritiers, respectivement ses ayants cause, indivisiblement entre eux, fussent-ils mineurs ou autrement incapables, de choisir le BAILLEUR ci-après dénommé "le bénéficiaire", comme acquéreur de préférence à tous autres.

En conséquence, il est convenu que le bénéficiaire aura le droit d'exiger, s'il le désire, que les biens lui soient vendus pour un prix égal à celui qui serait offert au promettant par un tiers et aux mêmes conditions.

Le promettant adressera au bénéficiaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par ministère d'huissier un exemplaire original de l'offre d'achat du tiers amateur, laquelle devra préciser notamment le prix offert et ses modalités de paiement, la date et le mode de l'entrée en jouissance et toutes les conditions dérogatoires du droit commun, et sur laquelle devra obligatoirement figurer l'acceptation de l'offre par le promettant sous la condition suspensive que le bénéficiaire n'exerce pas son droit de préférence. Cette notification vaudra promesse de vente au bénéficiaire. Le bénéficiaire disposera d'un délai de 30 jours compté à dater de la réception de la lettre ou de la notification, pour faire savoir au promettant s'il accepte d'acquérir aux mêmes conditions. Cette acceptation sera faite soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par ministère d'huissier.

A défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire sera censé avoir renoncé à acquérir.

En cas de levée d'option par le bailleur du droit de préférence stipulé à son profit la cession devra à peine de caducité intervenir sous 45 jours .

En cas de vente aux enchères publiques, par adjudication volontaire ou judiciaire, le promettant ou son représentant sera tenu de faire insérer au cahier des charges une disposition prévoyant que l'adjudication sera prononcée sous la condition suspensive que le bénéficiaire n'exerce pas dans les 30 jours son droit de préférence. Le bénéficiaire devra être informé de la date, du lieu et des conditions de l'adjudication au moins 15 jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par ministère d'huissier.

Le droit de préférence résultant de la présente clause ne pourra en aucun cas être cédé à un tiers, mais il passera aux héritiers et représentants du bénéficiaire soit personne physique, soit personne morale.

 AL e

DECLARATIONS FISCALES

OPTION POUR LA TVA

Le bailleur opte pour l'assujettissement des loyers à la TVA. Il facturera en conséquence au preneur le montant de la taxe afférente, au taux en vigueur. Cette taxe devra lui être réglée en même temps que le loyer lui-même selon les modalités et sous les sanctions prévues au présent contrat.

SOLIDARITE - INDIVISIBILITE

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

DROIT AU RENOUVELLEMENT

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

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

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

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

CLAUSE RESOLUTOIRE

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

e AC SR

Si LE PRENEUR refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance compétent.

La présente clause est stipulée sous réserve de l'application des dispositions des articles L.622-14, L.631-14 et L.641-12 du Code de commerce, respectivement relatifs à la sauvegarde de justice, au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises.

CLAUSE PENALE

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

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

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

DECLARATIONS DES PARTIES

BAILLEUR et PRENEUR attestent ce qui suit :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, sauvegarde de justice, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement ;
- qu'ils ne font l'objet d'aucune procédure de conciliation.

Le PRENEUR déclare avoir visité le BIEN et avoir pu s'entourer de tous sachants afin d'en apprécier l'état, la consistance, l'environnement et le voisinage du BIEN.

Les parties déclarent :

- que préalablement à la conclusion des présentes, elles avaient échangé toutes les informations qu'elles connaissaient et qui pouvaient avoir une



importance déterminante sur leur décision respective de contracter et ce qu'il existe ou non entre elles un lien particulier de confiance ;

- qu'elles étaient également tenues de se renseigner elles-mêmes sur toutes les informations aisément accessibles ;

- qu'elles ont une parfaite connaissance que tout manquement à cette obligation est susceptible d'engager la responsabilité de la partie contrevenante.

ENREGISTREMENT

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

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au BAILLEUR.

DEVOIR DE CONFIDENTIALITE

Il résulte de l'article 1112-2 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun. »

FRAIS

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

Les frais du présent acte sont estimés à 950 € TTC.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

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

- les partenaires légalement habilités,
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux

e A SP

mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n°2013-803 du 3 septembre 2013.

La communication de ces données aux tiers peut-être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte. Toutefois, aucune donnée n'est transférée en dehors de l'Union Européenne ou de pays adéquats.

Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes :

- 30 ans à compter de l'achèvement de la prestation pour les dossiers clients (documents permettant d'établir les actes, de réaliser les formalités) ;
- 75 ans pour les actes authentiques, les annexes (notamment les déclarations d'intention d'aliéner), le répertoire des actes.

Les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr. Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

ELECTION DE DOMICILE

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

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

MENTION D'ANNEXES

Les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention signée par le notaire.

DONT ACTE sur TRENTE pages

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

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

Cet acte comprenant :

- Lettre(s) nulle(s) : 0
- Blanc(s) barré(s) : 0
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) : 0
- Chiffre(s) nul(s) : 0
- Mot(s) nul(s) : 0
- Renvoi(s) : 0

The image shows several handwritten signatures in black ink. At the top right, there are two small, simple initials. Below them, there are two larger, more complex signatures. At the bottom center, there is a very long, horizontal signature that spans most of the width of the page.

Greffes du Tribunal de Commerce d'Amiens

18 Rue Lamartine
BP 40201
80002 AMIENS Cedex 1

N° de gestion 2021B00535



Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES
à jour au 8 mai 2021

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	899 072 417 R.C.S. Amiens
<i>Date d'immatriculation</i>	06/05/2021
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	LE HUG
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée
<i>Capital social</i>	10 000,00 Euros
<i>Adresse du siège</i>	38 Rue de Paris 80680 Hébecourt
<i>Activités principales</i>	Restauration, restauration traditionnelle, bar, brasserie, salon de thé, snack, glacier, crêperie, restauration rapide sur place ou à emporter. Achat et vente de tous produits alimentaires et de tous produits artisanaux
<i>Personne morale immatriculée sans exercer d'activité</i>	
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 06/05/2120
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	30 septembre
<i>Date de clôture du 1er exercice social</i>	30/09/2022

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES

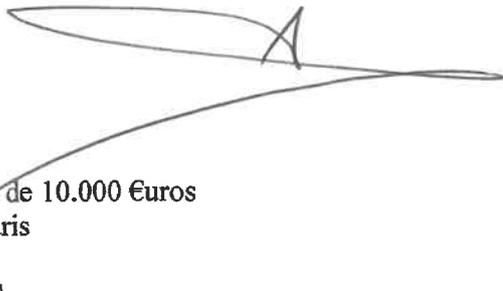
Président

<i>Nom, prénoms</i>	LALLEMAND-CARPENTIER Frédéric Serge
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 20/08/1975 à Ham (80)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	38 Rue de Paris 80680 Hébecourt

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT



LE HUG

Société par Actions Simplifiée au capital de 10.000 Euros
Siège social : 38 Rue de Paris

80 680 - HEBECOURT

899 072 417 RCS AMIENS

ASSEMBLEE DES ASSOCIES

EN DATE DU 29 JUIN 2021

Le VINGT-NEUF JUIN,
DEUX MIL VINGT-ET-UN, à DIX-HUIT Heures, les Associés de la Société "LE HUG" se sont réunis en Assemblée au siège social de la Société, sur convocation du Président de cette dernière.

Les Membres de l'Assemblée ont élargé la feuille de présence en entrant en séance tant en leur nom qu'en qualité de mandataire.

L'Assemblée est présidée par le Président de la Société : Monsieur Frédéric LALLEMAND.

La feuille de présence est vérifiée puis arrêtée et certifiée exacte par le Président qui constate que les Associés présents possèdent 700 actions sur les 1.000 composant le capital social.

En conséquence, l'Assemblée des Associés peut valablement délibérer et prendre ses décisions à la majorité des voix des Associés présents ou représentés disposant du droit de vote.

Le Président met à la disposition de l'Assemblée :

- Un exemplaire des statuts de la Société.
- La feuille de présence.

Il dépose également les rapport et document suivants qui vont être soumis à l'Assemblée :

- Le rapport du Président de la Société.
- Le texte du projet de la résolution.

Le Président déclare que tous les documents devant, d'après la législation des Sociétés Commerciales, être communiqués aux Associés, ont été tenus à leur disposition au siège social à compter de la convocation de l'Assemblée.

Sur sa demande, l'Assemblée lui donne acte de ses déclarations.

FL

Puis, le Président rappelle que l'Assemblée est réunie à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- Autorisation à consentir au Président à l'effet de prendre à bail auprès de la Société "LONA INVESTISSEMENT" divers locaux au sein d'un ensemble immobilier en copropriété dénommé Copropriété de la Place Centrale sis LES ORRES (Hautes-Alpes) – Pré Longis, pour l'exploitation d'un fonds de commerce de restauration,
- Questions diverses.

Il donne lecture de son rapport et fait un exposé sur l'ordre du jour.

La discussion est alors ouverte.

Personne ne demandant plus la parole, le Président met ensuite aux voix la résolution suivante figurant à l'ordre du jour :

UNIQUE RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'autoriser le Président à l'effet de, au nom et pour le compte de la Société, prendre à bail commercial, en application des dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce, auprès de la Société "LONA INVESTISSEMENT", (Société à Responsabilité Limitée au capital de 7.623 €, dont le siège social est à GAP (Hautes-Alpes) – 97 Route de Rambaud, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Gap sous le numéro 432 349 546), les biens et droits immobiliers ci-après désignés, savoir :

Désignation : au sein d'un ensemble immobilier en copropriété dénommé COPROPRIETE DE LA PLACE CENTRALE sis LES ORRES (Hautes-Alpes) Pré Longis, édifié sur un terrain cadastré section AA n°180 d'une contenance totale de 12a et 86 ca :

Lot n°38

Soit un commerce portant le n°38 du plan du niveau I
Et les 368/10.000èmes des parties communes générales

Lot n°32

Soit une terrasse portant le n°32 du plan de copropriété du sol
Et les 398/10.000èmes des parties communes générales

Lot n°49

Soit un local de service et toilette portant le n°49 du plan du niveau 2
Et les 53/10.000èmes des parties communes générales

Lot n°23

Soit un local à usage de réserve portant le n°23 du plan du niveau 0
Et les 113/10.000èmes des parties communes générales

Lot n°37

Soit une terrasse portant le n°37 du plan de niveau I
Et les 77/10.000èmes des parties communes générales

FL

Destination des lieux loués : bar brasserie restauration

Durée : neuf (9) années entières et consécutives à compter de la date d'acquisition du fonds de commerce de la SAS HORY

Loyer et charges : un loyer annuel hors taxes de TRENTE MILLE EUROS (30.000 €), plus TVA, plus charges, charges spécifiques afférentes à la copropriété à payer à première demande du bailleur,

Et aux autres charges et conditions que le Président de la Société jugera convenables, au mieux des intérêts de la Société.

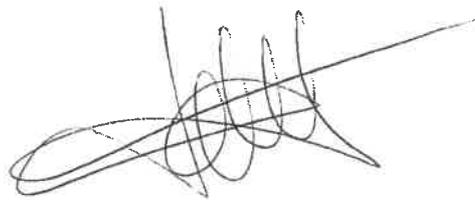
En conséquence, l'Assemblée Générale donne à Monsieur Frédéric LALLEMAND, Président de la Société, tous pouvoirs et autorisations nécessaires pour au nom et pour le compte de la Société signer ledit bail commercial, ainsi que tous actes et pièces, et généralement faire le nécessaire.

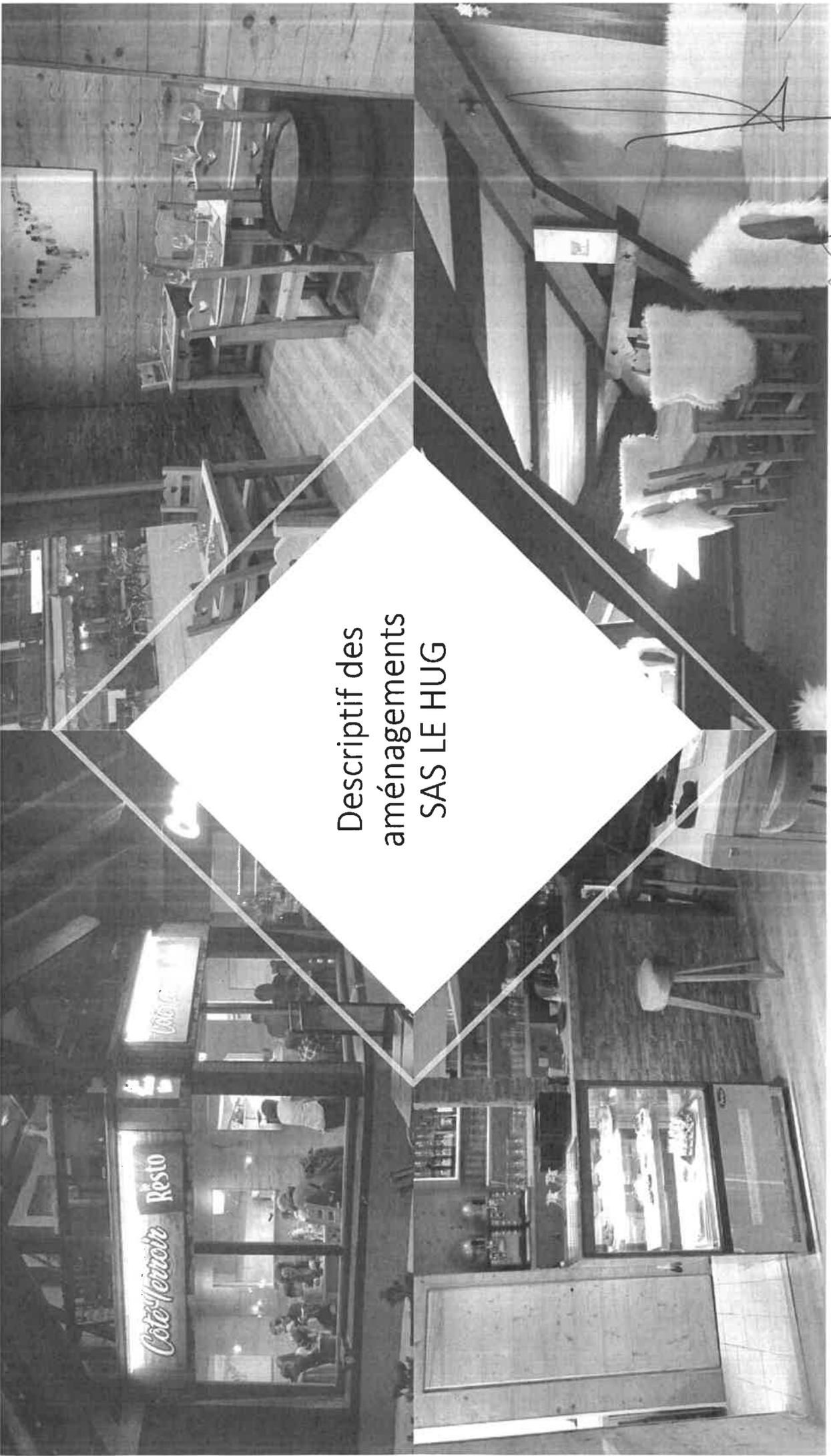
Dès à présent, Monsieur Frédéric LALLEMAND substitue d'ores et déjà dans l'intégralité des pouvoirs pour lesquels il vient d'obtenir une autorisation, tout cleric de l'Etude de Nicolas VILLARD, l'Office Notarial du Gapençais, Notaire à Gap (05), pour au nom et pour le compte de la Société, signer ledit bail commercial, ainsi que tous autres actes et pièces, et généralement faire le nécessaire.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée et le présent procès-verbal a été signé par le Président.

LE PRESIDENT
Frédéric LALLEMAND





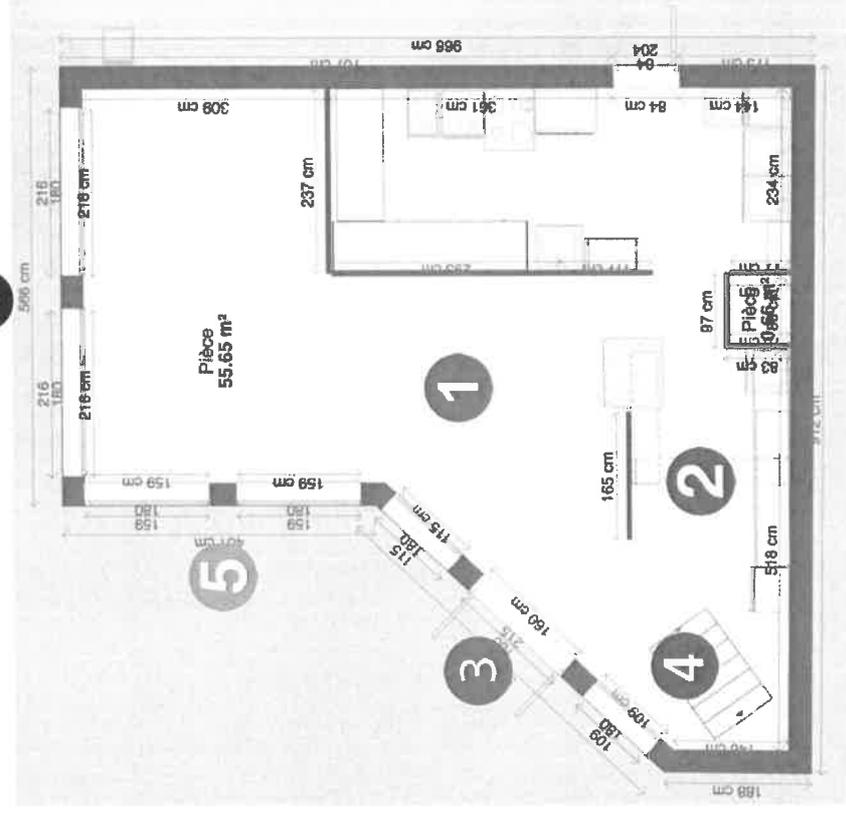
Descriptif des
aménagement
SAS LE HUG

ASST. M. M.

Descriptif des aménagements

SAS LE HUG

6

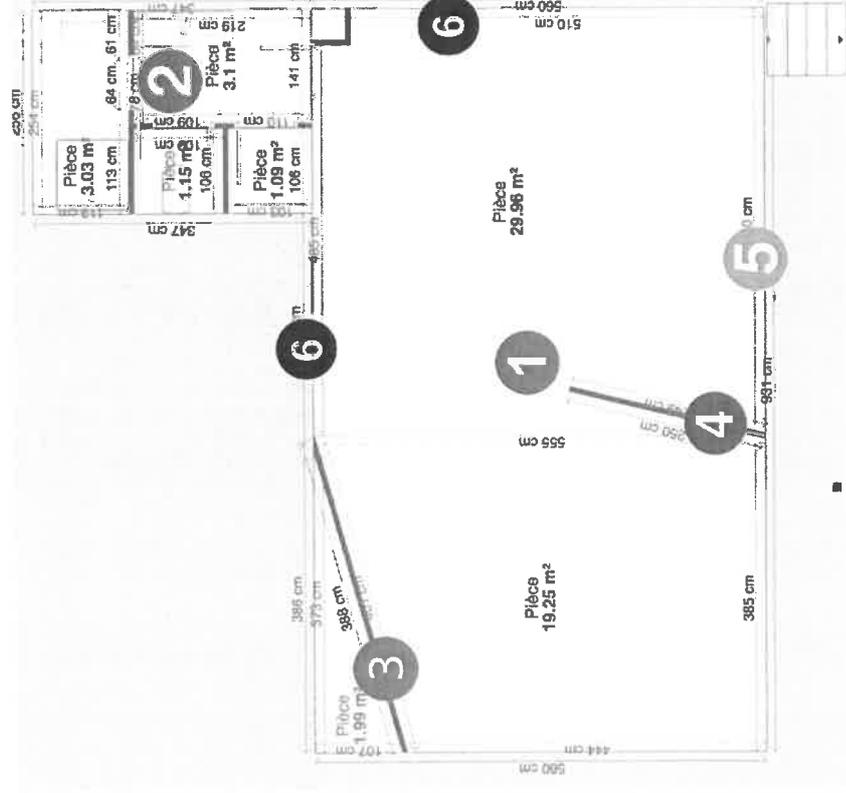


RDC

1. Remplacement du sol PVC par un parquet bois passage intense
2. Remplacement du comptoir actuel et mise en place des caves à vins et des pompes à bière le long du mur
3. Rénovation de la porte principale en respectant la charte de la station
4. Rénovation et modernisation de l'escalier par un brossage du bois et ajout d'une rampe en aluminium brossé
5. Remplacement des fenêtres fixes par des fenêtres coulissantes en respectant la charte de la station. Les dimensions seront identiques
6. Mise en place d'un film décoratif et opacifiant sur 60% des surfaces vitrées

Descriptif des aménagements

SAS LE HUG



ETAGE

1. Mise en place d'un parquet bois
2. Création d'un 2^{ème} WC. Rénovation de l'espace lave-main.
3. Sécurisation de la réserve
4. Brossage des poutres apparentes pour retrouver la couleur naturelle du bois
5. Brossage des poutres apparentes pour retrouver la couleur naturelle du bois
6. Modernisation de la rambarde par un brossage du bois
6. Bardage bois des murs lisses (identique à l'existant du RDC)

ASL. Ni

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

- > L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en
- | | | | | |
|-------------|--------|---------|---------|--------|
| zone 1 | zone 2 | zone 3 | zone 4 | zone 5 |
| très faible | faible | modérée | moyenne | forte |
-

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

- > L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3
- oui non

Information relative à la pollution de sols

- > Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)
- oui non

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

- > L'information est mentionnée dans l'acte de vente
- oui non

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

[Empty box for documents of reference]

vendeur / bailleur

date / lieu

acquéreur / locataire

information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions de sols,
pour en savoir plus... consultez le site Internet :
www.georisques.gouv.fr



Préfecture de département

code postal 05 200

Commune de LES ORRES

code Insee 05 098

Fiche communale d'informations sur les risques naturels, miniers et technologiques

pour l'application des I, II de l'article L 125-5 du Code de l'environnement

1. Fiche communale annexée à l'arrêté préfectoral

n° 05-2017-07-04-003

du

04/07/17

mis à jour le

servitudes

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques [PPR]

2.1 La commune est située dans le périmètre d'un PPR

naturels X

miniers

technologiques

non

Approuvé par arrêté préfectoral
N°2008-18-5
Modifié par arrêté préfectoral
N°05-2017-07-04-004

date

18/01/2008

04/07/2017

Avalanche
Glissements de terrain
Chute de pierres/blocs
aléa Crue torrentielle

Les documents de référence mentionnés à l'article R125-24 du Code de l'environnement sont :

Le règlement

Les documents graphiques : carte d'aléas et de zonage réglementaire

consultable sur Internet *

consultable sur Internet *

consultable sur Internet *

Le règlement de ce PPR intègre des prescriptions de travaux

oui

non

2.2 La commune est située dans le périmètre d'un PPR

naturels

miniers

technologiques

non

date

aléa

Les documents de référence mentionnés à l'article R125-24 du Code de l'environnement sont :

consultable sur Internet *

consultable sur Internet *

consultable sur Internet *

Le règlement de ce PPR intègre des prescriptions de travaux

oui

non

3. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application de l'article R 563-4 du code de l'environnement.

La commune est située dans une zone de sismicité

Forte

Moyenne

Modérée

Faible

Très faible

zone 5

zone 4 X

zone 3

zone 2

Zone 1 *

* Il n'existe aucune obligation réglementaire pour le niveau 1 de sismicité

Le document de référence mentionné à l'article R125-24 du Code de l'environnement est :

Article D 563-8-1 sur la répartition des communes entre les cinq zones de sismicité

consultable sur Internet *

pièces jointes

4. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus
en application de l'article R15-26 du Code de l'environnement

Reproduction de la carte des aléas et du zonage réglementaire du PPRN en date du 18/01/2008

4 planches A3 (y compris planches d'assemblage)

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

à la date de l'édition de la présente fiche communale

! La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail www.prim.net dans la rubrique : Ma commune face aux risques

catastrophes naturelles

nombre

1

catastrophes technologiques

nombre

Date

Le préfet de département

site* [WWW.departement.gouv.fr](http://www.departement.gouv.fr)



PRÉFET DES HAUTES-ALPES

Direction des services du Cabinet
et de la sécurité

Service interministériel de
défense et de sécurité civile

Gap, le 04 juillet 2017

Arrêté n° 05-2017-07-04-003

Information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques situés sur la commune des ORRES

Le préfet des Hautes-Alpes
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

- VU le code général des collectivités territoriales
- VU le code de l'environnement, notamment les articles L125-5 et R125-23 à R125-27
- VU le décret n°91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique
- VU le décret n°2012-475 du 12 avril 2012 modifiant l'article R125-24 du code de l'environnement
- VU l'arrêté préfectoral n°2006-37-12 du 6 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels majeurs situés dans le département des Hautes-Alpes et ses arrêtés modificatifs
- VU l'arrêté préfectoral n° 2013287-0026 du 14/10/2013 relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels majeurs situés sur la commune des ORRES.
- VU l'arrêté préfectoral n° 2004-261-8 du 17 septembre 2004 prescrivant l'élaboration du plan de prévention des risques naturels (PPR) sur la commune des ORRES
- VU l'arrêté préfectoral n°2008-18-5 du 18 Janvier 2008 approuvant ledit PPR
- VU l'arrêté préfectoral n°05-2017-02-02-003 du 02 février 2017 prescrivant la modification du plan de prévention des risques naturels (PPR) sur la commune des ORRES
- VU l'arrêté préfectoral n°05-2017-07-04-003 du 04/07/2017 approuvant la modification du plan de prévention des risques naturels (PPR) sur la commune des ORRES

Sur proposition du Directeur des services du cabinet de la Préfecture des hautes-Alpes

A R R E T E

ARTICLE 1er :

L'arrêté préfectoral n° 2013287-0026 du 14/10/2013 sus-visé est abrogé.

ARTICLE 2 :

Les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune des ORRES sur les risques naturels, miniers et technologiques, sont consignés dans un dossier communal d'information (DCI) annexé au présent arrêté

ARTICLE 3 :

Le DCI comprend les pièces suivantes :

- la fiche communale d'information sur les risques naturels, miniers et technologiques comprenant l'intitulé des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer ;
- la délimitation des zones exposées aux risques naturels et l'intensité des risques ;
- le zonage réglementaire du plan de prévention des risques approuvé ;
- le règlement du plan de prévention des risques approuvé ;
- le modèle de l'état des risques naturels, miniers et technologiques à remplir par le vendeur ou le bailleur

ARTICLE 4 :

Le présent arrêté et le document d'information visé à l'article 3 sont librement consultables en préfecture des Hautes-Alpes, sur le site internet de la Préfecture et en mairie des ORRES.

Le présent arrêté et le document d'information visé à l'article 3 sont également communiqués à la chambre départementale des notaires.

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

ARTICLE 5 :

Les informations visées à l'article 2 et 3 sont mises à jour dans les conditions définies à l'article R125-25 du code de l'environnement.

ARTICLE 6 :

Messieurs le secrétaire général de la Préfecture, le directeur des services du Cabinet, les chefs de service départementaux et le maire de la commune des ORRES sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

Le préfet,

Signé



Préfecture de département

code postal 05 200

Commune de LES ORRES

code Insee 05 098

Fiche communale d'informations sur les risques naturels, miniers et technologiques
pour l'application des I, II de l'article L 125-5 du Code de l'environnement

1. Fiche communale annexée à l'arrêté préfectoral

n° 05-2017-07-04-003

du

04/07/17

mis à jour le

servitudes

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques [PPR]

2.1 La commune est située dans le périmètre d'un PPR

naturels X

miniers

technologiques

non

Approuvé par arrêté préfectoral

N°2008-18-5

18/01/2008

Modifié par arrêté préfectoral

N°05-2017-07-04-004

date

04/07/2017

Avalanche

Glissements de terrain

Chute de pierres/blocs

aléa Crue torrentielle

Les documents de référence mentionnés à l'article R125-24 du Code de l'environnement sont :

Le règlementLes documents graphiques : carte d'aléas et de zonage réglementaire

consultable sur Internet *

consultable sur Internet *

consultable sur Internet *

Le règlement de ce PPR intègre des prescriptions de travaux

oui

non

2.2 La commune est située dans le périmètre d'un PPR

naturels

miniers

technologiques

non

date

aléa

Les documents de référence mentionnés à l'article R125-24 du Code de l'environnement sont :

consultable sur Internet *

consultable sur Internet *

consultable sur Internet *

Le règlement de ce PPR intègre des prescriptions de travaux

oui

non

3. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application de l'article R 563-4 du code de l'environnement.

La commune est située dans une zone de sismicité

Forte

Moyenne

Modérée

Faible

Très faible

zone 5

zone 4 X

zone 3

zone 2

Zone 1 *

* Il n'existe aucune obligation réglementaire pour le niveau 1 de sismicité

Le document de référence mentionné à l'article R125-24 du Code de l'environnement est :

Article D 563-8-1 sur la répartition des communes entre les cinq zones de sismicité

consultable sur Internet *

pièces jointes

4. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus
en application de l'article R15-26 du Code de l'environnementReproduction de la carte des aléas et du zonage réglementaire du PPRN en date du 18/01/20084 planches A3 (y compris planches d'assemblage)

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

à la date de l'édition de la présente fiche communale

! La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail www.prim.net dans la rubrique : Ma commune face aux risques

catastrophes naturelles

nombre

1

catastrophes technologiques

nombre

Date

Le préfet de département

site* WWW.departement.gouv.fr



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES HAUTES-ALPES

Direction des services du Cabinet
et de la sécurité

Gap, le 4 juillet 2017

Service interministériel de
défense et de sécurité civile

Arrêté n° 05-2015-07-04-004

**Portant approbation de la modification
du plan de prévention des risques naturels prévisibles
de la commune des ORRES**

**Le préfet des Hautes-Alpes
Chevalier de l'Ordre National du Mérite**

- VU le code de l'urbanisme, et notamment les articles L142-2, L211-1, L443-2 et R123-14, R600 et suivants ;
 - VU le code des assurances, et notamment l'article L125-6 ;
 - VU la loi n° 2004-811 du 13/08/2004 de modernisation de la sécurité civile ;
 - VU le code de l'environnement, notamment les articles L 562-1 et suivants ;
 - VU l'arrêté préfectoral n° 2008-18-5 du 18 janvier 2008 portant approbation du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de la commune des ORRES ;
 - VU l'arrêté préfectoral n° 05-2017-02-02-003 du 02/02/2017 portant prescription de la modification du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de la commune des ORRES ;
 - VU l'avis favorable de la commune des ORRES en date du 10 avril 2017 ;
 - VU l'avis favorable de la communauté de communes de SERRE-PONÇON en date du 19 avril 2017 ;
 - VU l'absence d'observation sur le projet de règlement au cours de la mise à disposition du projet de modification du PPR au public, durant la période du 21/02/2017 au 24/03/2017 ;
 - VU le décret du 17/12/2015 portant nomination de Monsieur Philippe COURT en qualité de Préfet des Hautes - Alpes ;
 - VU les pièces du dossier transmises par M. le Directeur Départemental des Territoires ;
- SUR proposition de Monsieur le Directeur des services du cabinet de la Préfecture des Hautes - Alpes :**

A R R E T E

ARTICLE 1^{er} :

Est approuvée, telle qu'elle est annexée au présent arrêté, la modification du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles (P.P.R.N.) de la commune des ORRES.

ARTICLE 2 :

Le dossier de modification du P.P.R.N. comprend :

1. Un rapport de présentation,
2. Un règlement.

ARTICLE 3 :

Ce dossier est tenu à la disposition du public tous les jours ouvrables et aux heures habituelles d'ouverture des bureaux :

1. à la mairie des ORRES,
2. à la communauté de communes de SERRE-PONÇON,
3. à la Préfecture des Hautes-Alpes, à Gap

ARTICLE 4 :

Le présent arrêté sera publié au Recueil des actes administratifs de la Préfecture des Hautes-Alpes et mention en sera faite en caractères apparents dans le journal ci-après désigné : le Dauphiné Libéré (édition des Hautes-Alpes).

ARTICLE 5 :

Copie du présent arrêté sera affichée aux sièges de la mairie des ORRES et de la communauté de communes de SERRE-PONÇON sur les panneaux d'affichage officiels, pendant un mois au minimum. Ces mesures de publicité seront justifiées par un certificat du maire et de la présidente de la communauté de communes adressés à la préfecture.

ARTICLE 6 :

En application des articles L-151-43, L153-60 et R-153-18 du Code de l'Urbanisme, la modification du P.P.R.N. approuvée vaut servitude d'utilité publique et sera à ce titre annexée au Plan Local d'Urbanisme par la commune dans un délai de trois mois.

ARTICLE 7 :

Tout recours gracieux contre le présent arrêté doit parvenir en Préfecture des Hautes-Alpes dans un délai de deux mois à compter de la dernière des parutions citées à l'article 4.

Tout recours contre le présent arrêté doit parvenir au tribunal administratif de MARSEILLE dans un délai de deux mois à compter de la dernière des parutions citées à l'article 4.

ARTICLE 8 :

Messieurs le secrétaire général de la Préfecture, le directeur des services du Cabinet, les chefs de service départementaux, le maire de la commune des ORRES et la Présidente de la communauté de communes de SERRE-PONÇON sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

Le préfet,

Signé



PRÉFET DES HAUTES-ALPES

Direction des services du Cabinet
et de la sécurité

Gap, le 04 juillet 2017

Service interministériel de
défense et de sécurité civile

Arrêté n° 05-2017-07-04-003

Information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques situés sur la commune des ORRES

Le préfet des Hautes-Alpes
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

- VU le code général des collectivités territoriales
- VU le code de l'environnement, notamment les articles L125-5 et R125-23 à R125-27
- VU le décret n°91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique
- VU le décret n°2012-475 du 12 avril 2012 modifiant l'article R125-24 du code de l'environnement
- VU l'arrêté préfectoral n°2006-37-12 du 6 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels majeurs situés dans le département des Hautes-Alpes et ses arrêtés modificatifs
- VU l'arrêté préfectoral n° 2013287-0026 du 14/10/2013 relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels majeurs situés sur la commune des ORRES.
- VU l'arrêté préfectoral n° 2004-261-8 du 17 septembre 2004 prescrivant l'élaboration du plan de prévention des risques naturels (PPR) sur la commune des ORRES
- VU l'arrêté préfectoral n°2008-18-5 du 18 Janvier 2008 approuvant ledit PPR
- VU l'arrêté préfectoral n°05-2017-02-02-003 du 02 février 2017 prescrivant la modification du plan de prévention des risques naturels (PPR) sur la commune des ORRES
- VU l'arrêté préfectoral n°05-2017-07-04-003 du 04/07/2017 approuvant la modification du plan de prévention des risques naturels (PPR) sur la commune des ORRES

Sur proposition du Directeur des services du cabinet de la Préfecture des hautes-Alpes

A R R E T E

ARTICLE 1er :

L'arrêté préfectoral n° 2013287-0026 du 14/10/2013 sus-visé est abrogé.

ARTICLE 2 :

Les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune des ORRES sur les risques naturels, miniers et technologiques, sont consignés dans un dossier communal d'information (DCI) annexé au présent arrêté

ARTICLE 3 :

Le DCI comprend les pièces suivantes :

- la fiche communale d'information sur les risques naturels, miniers et technologiques comprenant l'intitulé des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer ;
- la délimitation des zones exposées aux risques naturels et l'intensité des risques ;
- le zonage réglementaire du plan de prévention des risques approuvé ;
- le règlement du plan de prévention des risques approuvé ;
- le modèle de l'état des risques naturels, miniers et technologiques à remplir par le vendeur ou le bailleur

ARTICLE 4 :

Le présent arrêté et le document d'information visé à l'article 3 sont librement consultables en préfecture des Hautes-Alpes, sur le site internet de la Préfecture et en mairie des ORRES.

Le présent arrêté et le document d'information visé à l'article 3 sont également communiqués à la chambre départementale des notaires.

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

ARTICLE 5 :

Les informations visées à l'article 2 et 3 sont mises à jour dans les conditions définies à l'article R125-25 du code de l'environnement.

ARTICLE 6 :

Messieurs le secrétaire général de la Préfecture, le directeur des services du Cabinet, les chefs de service départementaux et le maire de la commune des ORRES sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

Le préfet,

Signé

PREFECTURE DES HAUTES-ALPES

ARRETE PREFECTORAL N° 2008-18-5 du 18 JAN 2008
PORTANT APPROBATION DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES
DE LA COMMUNE DE LES ORRES

Le Préfet des Hautes-Alpes,
Chevalier de la Légion d'Honneur,

- VU le code de l'urbanisme, et notamment les articles L142-2, L211-1, L443-2 et R123-14, R600 et suivants ;
- VU le code des assurances, et notamment l'article L125-6 ;
- VU la loi n° 2004-811 du 13 août 2004 de modernisation de la sécurité civile ;
- VU le code de l'environnement, et notamment les articles L 562-1 et suivants ;
- VU l'arrêté préfectoral n° 2004-261-8 du 17/09/2004 prescrivant l'établissement du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de la commune de LES ORRES;
- VU l'arrêté préfectoral n° 2007-197-11 du 16/07/2007 prescrivant la mise en enquête publique du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de la commune de LES ORRES, laquelle enquête publique s'est déroulée du 06/08/2007 au 07/09/2007 ;
- VU l'avis favorable du commissaire-enquêteur en date du 19/09/2007 ;
- VU l'avis du Centre Régional de la Propriété Forestière en date du 23/02/2007 ;
- VU l'avis de la Chambre d'Agriculture des Haute-Alpes en date du 20/03/2007 ;
- VU l'accord tacite du Conseil municipal de la commune de LES ORRES sollicité par courrier en date du 24/01/2007;
- VU les pièces du dossier transmises par M. le Directeur Départemental de l'Équipement ;
- SUR proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture des Hautes-Alpes :

A R R E T E

Article 1er -

Est approuvé, tel qu'il est annexé au présent arrêté, le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles de la commune de LES ORRES.

Article 2 -

Le dossier de P.P.R.N. comprend :

1. Une note de présentation,
2. Une carte des aléas,
3. Une carte des enjeux,

4. Une carte informative des événements,
5. Un plan de zonage réglementaire (Mélézet – Station des Orres),
6. Un plan de zonage réglementaire (Sagnettes – Chef-lieu – Le Château)
7. Un règlement.

Article 3 -

Ce dossier est tenu à la disposition du public tous les jours ouvrables et aux heures habituelles d'ouverture des bureaux :

- 1 – à la mairie de LES ORRES,
- 2 – à la Préfecture des Hautes-Alpes, à Gap

Article 4 -

Le présent arrêté sera publié au Recueil des actes administratifs de la Préfecture des Hautes-Alpes et mention en sera faite en caractères apparents dans les deux journaux ci-après désignés :

- 1 - le Dauphiné Libéré (édition des Hautes-Alpes),
- 2 - la Provence (édition des Bouches du Rhône et des Alpes de Haute Provence).

Article 5 -

Copie du présent arrêté sera affichée à la mairie dans les panneaux d'affichage officiels, pendant un mois au minimum. Cette mesure de publicité sera justifiée par un certificat du maire adressé au Préfet.

Article 6 -

Le Plan de Prévention des Risques approuvé vaut servitude d'utilité publique et sera à ce titre annexé au Plan Local d'Urbanisme dans un délai de trois mois conformément aux articles L-126-1 et R-126-1 du Code de l'Urbanisme.

Article 7 -

Tout recours gracieux contre le présent arrêté doit parvenir en Préfecture des Hautes-Alpes dans un délai de deux mois à compter de la dernière des parutions citées à l'article 4.

Tout recours contre le présent arrêté doit parvenir au tribunal administratif de MARSEILLE dans un délai de deux mois à compter de la dernière des parutions citées à l'article 4.

Article 8 -

Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

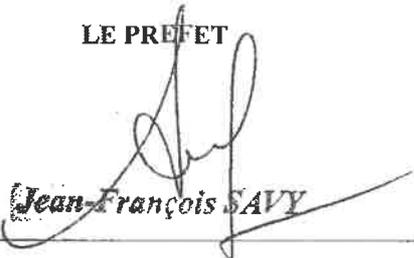
- 1 – M. le Maire de la commune de LES ORRES,
- 2 – M. le Directeur Départemental de l'Équipement,
- 3 – M. le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt,
- 4 – M. le Chef du Service de Restauration des Terrains en Montagne,
- 5 – M. le Chef du Service Interministériel de Défense et de Protection Civile.

Article 9 -

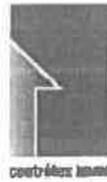
Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture des Hautes-Alpes, Monsieur le Directeur des Services du Cabinet, Monsieur le Directeur Départemental de l'Équipement et Monsieur le Maire de la commune de LES ORRES sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Gap, le 11 8 JAN 2008

LE PREFET


Jean-François SAVY





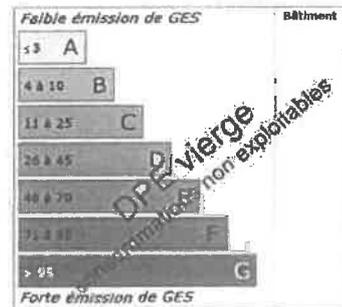
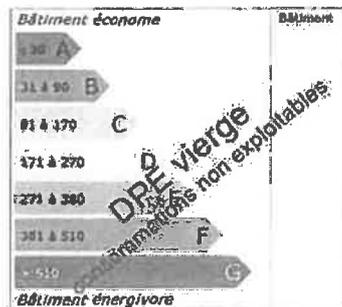
Résumé de l'expertise n° 5409

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



Désignation du ou des bâtiments	
Localisation du ou des bâtiments :	
Adresse :	Local à usage de commerce
	Place hodoul
	Préclaux
Commune :	05200 LES ORRES
Désignation et situation du ou des lots de copropriété :	
	Lot numéro 38, 32, 49, 23, 37,
Périmètre de repérage :	

Prestations	Conclusion
Etat Amiante	Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.
DPE	Le diagnostiqueur n'a pas été en mesure d'établir une estimation des consommations car non représentatives d'une consommation annuelle (activité saisonnière)
Mesurage (surface Loi Carrez)	Surface loi Carrez totale : 97,17 m ² Surface habitable totale : 97,17 m ² Surface au sol totale : 114,71 m ²





**Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat
établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti
(listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé publique)**

Numéro de dossier : **5409**
Date du repérage : **15/12/2015**

Références réglementaires

Textes réglementaires	Articles L 271-4 à L 271-6 du code de la construction et de l'habitation, Art. L. 1334-13, R. 1334-20 et 21, R. 1334-23 et 24, Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique; Arrêtés du 12 décembre 2012 et 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 1 ^{er} juin 2015.
-----------------------	--

Immeuble bâti visité

Adresse	Rue : Local à usage de commerce & caves Place hodoul Préclaux Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n°: Lot numéro 38, 32, 49, 23, 37, Code postal, ville : . 05200 LES ORRES
Périmètre de repérage :
Type de logement : Local commercial de 50 à 100 m²
Fonction principale du bâtiment : Commerce
Date de construction : < 1997

Le propriétaire et le commanditaire

Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom : ... NLC² IMMO Adresse : 97 route de Rambaud 05000 GAP
Le commanditaire	Nom et prénom : ... Mr BOSIO Stéphane Adresse :

Le(s) signataire(s)

	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage	GRENOUILLET Thierry	Opérateur de repérage	BUREAU VERITAS CERTIFICATION France Le Guillaumet 92046 PARIS LA DEFENSE CEDEX	Obtention : 15/10/2007 Échéance : 15/10/2013 N° de certification : 1759639
Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport				

Raison sociale de l'entreprise : **SARL CONTROLES IMMO** (Numéro SIRET : **441-214-848 00034**)
Adresse : **24 rue de la Marche, 05200 EMBRUN**
Désignation de la compagnie d'assurance : **GAN Assurances**
Numéro de police et date de validité : **A00525 101 420 953 / septembre 2016**

Le rapport de repérage

Date d'émission du rapport de repérage : 15/12/2015, remis au propriétaire le 15/12/2015
Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses
Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 11 pages, la conclusion est située en page 2.

Sommaire

- 1 Les conclusions**
- 2 Le(s) laboratoire(s) d'analyses**
- 3 La mission de repérage**
 - 3.1 L'objet de la mission
 - 3.2 Le cadre de la mission
 - 3.2.1 L'intitulé de la mission
 - 3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission
 - 3.2.3 L'objectif de la mission
 - 3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire.
 - 3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)
 - 3.2.6 Le périmètre de repérage effectif
- 4 Conditions de réalisation du repérage**
 - 4.1 Bilan de l'analyse documentaire
 - 4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ
 - 4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux arrêtés en vigueur
 - 4.4 Plan et procédures de prélèvements
- 5 Résultats détaillés du repérage**
 - 5.1 Identification des matériaux repérés de la liste A
 - 5.2 Identification des matériaux repérés de la liste B
- 6 Signatures**
- 7 Annexes**

1. – Les conclusions

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

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

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

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

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

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

Localisation	Parties du local	Raison
Néant...	-	

2. – Le(s) laboratoire(s) d'analyses

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

Adresse :

Numéro de l'accréditation Cofrac :

3. – La mission de repérage

3.1 L'objet de la mission

Dans le cadre de la vente de l'immeuble bâti, ou de la partie d'immeuble bâti, décrit en page de couverture du présent rapport, la mission consiste à repérer dans cet immeuble, ou partie d'immeuble, certains matériaux ou produits contenant de l'amiante conformément à la législation en vigueur.

Pour s'exonérer de tout ou partie de sa garantie des vices cachés, le propriétaire vendeur annexe à la promesse de vente ou au contrat de vente le présent rapport.

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L'intitulé de la mission

«Repérage en vue de l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente de tout ou partie d'un immeuble bâti».

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation prévoit qu' «en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.»

Le dossier de diagnostic technique comprend, entre autres, «l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code».

La mission, s'inscrivant dans ce cadre, se veut conforme aux textes réglementaires de référence mentionnés en page de couverture du présent rapport.

3.2.3 L'objectif de la mission

«Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés en annexe du Code de la santé publique.»

L'Annexe du Code de la santé publique est l'annexe 13.9 (liste A et B).

3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

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

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

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

3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

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

Liste A	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds	Flocages
	Calorifugeages
	Faux plafonds
Liste B	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
Murs, Cloisons "en dur" et Poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés
	Revêtement dur (plaques de menuiseries)
	Revêtement dur (amiants-ciment)
	Entourages de poteaux (carton)
	Entourages de poteaux (amiants-ciment)
	Entourages de poteaux (matériau sandwich)
	Entourages de poteaux (carton-plâtre)
Cloisons (légères et préfabriquées), Gains et Coffres verticaux	Coffrage perdu
	Enduits projetés
Plafonds, Poutres et Charpentes, Gains et Coffres Horizontaux	Panneaux de cloisons
	Enduits projetés
Planchers	Panneaux collés ou vissés
	Dalles en béton
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits
	Enveloppes de calorifuges
Clapets / volets coupe-feu	Clapets coupe-feu
	Volets coupe-feu
Portes coupe-feu	Rebouchage
	Joints (tresses)
Vide-ordures	Joints (bandes)
	Conduits
Toitures	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Accessoires de couvertures (composites)
	Accessoires de couvertures (fibres-ciment)
	Bardages bitumineux
Bardages et façades légères	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Panneaux (composites)
Conduits en toiture et façade	Panneaux (fibres-ciment)
	Conduites d'eaux pluviales en amiants-ciment
	Conduites d'eaux usées en amiants-ciment
	Conduites de fumée en amiants-ciment

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

3.2.6 Le périmètre de repérage effectif

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

Descriptif des pièces visitées

Rez de chaussée - Magasin,
Rez de chaussée - bar,

2ème étage - Salle restaurant,
2ème étage - Toilettes,
2ème étage - Douches

Localisation	Description
Néant	-

4. – Conditions de réalisation du repérage

4.1 Bilan de l'analyse documentaire

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

Observations :

Néant

4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 09/12/2015

Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 15/12/2015

Heure d'arrivée : 08 h 45

Durée du repérage : 01 h 45

Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : Aucun accompagnateur

4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux arrêtés en vigueur

La mission de repérage s'est déroulée conformément aux prescriptions des arrêtés.

Remarques :

Néant

4.4 Plan et procédures de prélèvements

Néant

5. – Résultats détaillés du repérage

5.1 Identification des matériaux repérés de la liste A

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion	Justification	Etat de conservation	Commentaires
Néant	-				

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

5.2 Identification des matériaux repérés de la liste B

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion	Justification	Etat de conservation	Commentaires
Néant	-				

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

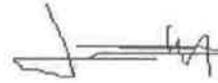
6. – Signatures

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

Fait à LES ORRES, le 15/12/2015

Par : GRENOUILLET Thierry

Signature du représentant :



ANNEXES**Au rapport de mission de repérage n° 5409****Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012**

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

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

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

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

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

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

Sommaire des annexes**7 Annexes****7.1 Schéma de repérage****7.2 Rapports d'essais****7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante****7.4 Conséquences réglementaires et recommandations****7.5 Documents annexés au présent rapport**

7.1 - Annexe - Schéma de repérage

Aucun schéma de repérage n'a été joint à ce rapport.

7.2 - Annexe - Rapports d'essais

Identification des prélèvements :

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

Copie des rapports d'essais :

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

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

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

Aucune évaluation n'a été réalisée

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

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

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

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

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

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

Aucune évaluation n'a été réalisée

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

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

Risque faible de dégradation ou d'extension de dégradation	Risque de dégradation ou d'extension à terme de la dégradation	Risque de dégradation ou d'extension rapide de la dégradation

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

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

L'évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte :

- Les agressions physiques intrinsèques au local (ventilation, humidité, etc...) selon que le risque est probable ou avéré ;
- La sollicitation des matériaux ou produits liée à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte.

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

7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article R.1334-29-3 :

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

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

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

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

1. Réalisation d'une « évaluation périodique », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :
 - a) Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
 - b) Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.
2. Réalisation d'une « action corrective de premier niveau », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :
 - a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ; b) Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;

- c) Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
 - d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.
- Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.

3. Réalisation d'une « action corrective de second niveau », qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :

- a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante. Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
- b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
- c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
- d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.

En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.

7.5 - Annexe - Autres documents

M. Yves COURT
GAN ASSURANCES
103, Rue de la Liberté
05200 EMBRUN
☎ : 04.92.43.78.40
Fax 04.92.43.78.45
ORIAS : 07 015 684

ATTESTATION D'ASSURANCE

Je soussigné, Yves COURT, GAN ASSURANCES, 103, Rue de la Liberté, 05200 EMBRUN,

Atteste par la présente que CONTROLÉ IMMO 15 rue de la Marche, 05200 EMBRUN est garanti par notre intermédiaire, par contrat N° A00525 M 101 420 953 garantissant la Responsabilité Civile Professionnelle dans le cadre de ses activités de DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER.

La présente attestation ne constitue qu'une présomption de garantie Elle ne peut engager la Compagnie en dehors des clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

A EMBRUN, le 19 juillet 2014.

Yves COURT





BUREAU VERITAS
Certification

Certificat
Attesté

Monsieur Thierry GRENOUILLET

Bureau Veritas Certification certifie que les compétences de la personne visée ci-dessus répondent aux exigences des articles relatifs aux critères de certification de compétences ci-dessus pris en application des articles L271-6 et R 271-1 du Code de la Construction et de l'habitation et relatifs aux critères de compétence des personnes physiques réalisant des travaux de diagnostic technique tels que définis à l'article L271-4 du code précité.

DOMAINES TECHNIQUES

Références des articles	Date de Certification originale	Valeur du certificat
Asbestos Article du 21 novembre 2008 concernant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le repérage et le diagnostic amiante (sur les immeubles bâtis) et les critères d'accréditation des organismes de certification	29/10/2012	29/10/2017
CPE sans mention Article du 16 octobre 2008 relatif notamment aux critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'habilitation en tant qu'expert de la réglementation thermique, et les critères d'accréditation des organismes de certification	23/03/2013	23/03/2018
Electricité Article du 9 juillet 2008 relatif notamment aux critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation électrique d'énergie et les critères d'accréditation des organismes de certification	19/10/2013	09/10/2018
Plomb sans mention Article du 21 novembre 2008 relatif notamment aux critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant des conseils de risque d'exposition au plomb, des diagnostics de risque d'intoxication par le plomb des peintures et des peintures autre travaux en présence de plomb, et les critères d'accréditation des organismes de certification	19/10/2012	19/10/2017

La validité du certificat peut être vérifiée en se connectant sur le site : www.bureauveritas.fr/certificat-on-line

Date : 08/11/2013
Numéro de certificat : 2486054

Jacques MATILLON
Directeur Général



BUREAU VERITAS Certification - 11, rue de la République - 92046 Paris La Défense
02-41111111 - www.bureauveritas.fr - Bureau Veritas Certification - 11, rue de la République - 92046 Paris La Défense



cofrac
CERTIFICATION
DES PERSONNES
N° 13007
garantie reconnue
par le décret n° 2007-1651

Aucun autre document n'a été fourni ou n'est disponible



Annexe n° 10

Diagnostic de performance énergétique

Une information au service de la lutte contre l'effet de serre

(6.3.c)

N° : 5409 Valable jusqu'au : 14/12/2025 Le cas échéant, nature de l'ERP : J : Structures d'accueil pour personnes âgées ou personnes handicapées Année de construction : ... 1978 - 1982	Date (visite) : 15/12/2015 Diagnosticteur : GRENOUILLET Thierry Signature :
---	---

Adresse : Local à usage de commerce Place hodoul Préclaux (N° de lot: 38, 32, 49, 23, 37) 05200 LES ORRES

Bâtiment entier Partie de bâtiment (à préciser)

S_{th} : 107 m²

Propriétaire :

Nom : NLC² IMMO
Adresse : 97 route de Rambaud
05000 GAP

Gestionnaire (s'il y a lieu) :

Nom :
Adresse :

Consommations annuelles d'énergie

Le diagnostiqueur n'a pas été en mesure d'établir une estimation des consommations car non représentatives d'une consommation annuelle (activité saisonnière)

Consommations énergétiques

(en énergie primaire)

pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure

Consommation estimée : - kWh_{EP}/m².an

Bâtiment économe

31 à 90 **B**

91 à 170 **C**

171 à 270 **D**

271 à 380 **E**

381 à 510 **F**

> 510 **G**

Bâtiment énergivore

Bâtiment

Emissions de gaz à effet de serre

(GES)

pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages

Estimation des émissions : - kg_{eqCO₂}/m².an

Faible émission de GES

≤ 3 **A**

4 à 10 **B**

11 à 25 **C**

26 à 45 **D**

46 à 70 **E**

71 à 95 **F**

> 95 **G**

Forte émission de GES

Bâtiment

4. Une carte informative des événements,
5. Un plan de zonage réglementaire (Mélèzet – Station des Orres),
6. Un plan de zonage réglementaire (Sagnettes – Chef-lieu – Le Château)
7. Un règlement.

Article 3 -

Ce dossier est tenu à la disposition du public tous les jours ouvrables et aux heures habituelles d'ouverture des bureaux :

- 1 – à la mairie de LES ORRES,
- 2 – à la Préfecture des Hautes-Alpes, à Gap

Article 4 -

Le présent arrêté sera publié au Recueil des actes administratifs de la Préfecture des Hautes-Alpes et mention en sera faite en caractères apparents dans les deux journaux ci-après désignés :

- 1 - le Dauphiné Libéré (édition des Hautes-Alpes),
- 2 - la Provence (édition des Bouches du Rhône et des Alpes de Haute Provence).

Article 5 -

Copie du présent arrêté sera affichée à la mairie dans les panneaux d'affichage officiels, pendant un mois au minimum. Cette mesure de publicité sera justifiée par un certificat du maire adressé au Préfet.

Article 6 -

Le Plan de Prévention des Risques approuvé vaut servitude d'utilité publique et sera à ce titre annexé au Plan Local d'Urbanisme dans un délai de trois mois conformément aux articles L-126-1 et R-126-1 du Code de l'Urbanisme.

Article 7 -

Tout recours gracieux contre le présent arrêté doit parvenir en Préfecture des Hautes-Alpes dans un délai de deux mois à compter de la dernière des parutions citées à l'article 4.

Tout recours contre le présent arrêté doit parvenir au tribunal administratif de MARSEILLE dans un délai de deux mois à compter de la dernière des parutions citées à l'article 4.

Article 8 -

Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- 1 – M. le Maire de la commune de LES-ORRES,
- 2 – M. le Directeur Départemental de l'Équipement,
- 3 – M. le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt,
- 4 – M. le Chef du Service de Restauration des Terrains en Montagne,
- 5 – M. le Chef du Service Interministériel de Défense et de Protection Civile.

Article 9 -

Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture des Hautes-Alpes, Monsieur le Directeur des Services du Cabinet, Monsieur le Directeur Départemental de l'Équipement et Monsieur le Maire de la commune de LES ORRES sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Gap, le 11 8 JAN 2008

LE PREFET

(Jean-François NAVY)

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c)

Descriptif du bâtiment (ou de la partie de bâtiment) et de ses équipements

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation, éclairage
Murs : Néant	Système de chauffage : Néant	Système de production d'ECS : Néant
Toiture : Néant		Système d'éclairage : Néant
Menuiseries ou parois vitrées : Néant	Système de refroidissement : Néant	Système de ventilation : VMC SF Auto réglable avant 82
Plancher bas : Néant	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : Néant	
Nombre d'occupants : Néant	Autres équipements consommant de l'énergie : Néant	

Energies renouvelables

Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 kWh_{EP}/m², an

Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant

Pourquoi un diagnostic

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

Factures et performance énergétique

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

Énergie finale et énergie primaire

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

Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du bien.

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure (sur le bâtiment ou à proximité immédiate).

Commentaires:

Néant

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c)

Conseils pour un bon usage

La gestion des intermittences constitue un enjeu capital dans ce bâtiment : les principaux conseils portent sur la gestion des interruptions ou des ralentis des systèmes pour tous les usages (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage ou autres).

Gestionnaire énergie

- Mettre en place une planification énergétique adaptée à l'établissement.

Chauffage

- Vérifier la programmation hebdomadaire et/ou quotidienne.
- Vérifier la température intérieure de consigne : elle peut être abaissée considérablement selon la durée de la période d'inoccupation, traitez chaque local avec sa spécificité (par exemple, température entre 14 et 16°C dans une salle de sport, réglez le chauffage en fonction du taux d'occupation et des apports liés à l'éclairage dans une salle de spectacle).
- Réguler les pompes de circulation de chauffage : asservissement à la régulation du chauffage, arrêt en dehors des relances.

Ventilation

- Si le bâtiment possède une ventilation mécanique, la programmer de manière à l'arrêter ou la ralentir en période d'inoccupation.

Eau chaude sanitaire

- Arrêter les chauffés eau pendant les périodes d'inoccupation.
- Changer la robinetterie traditionnelle au profit de mitigeurs.

Confort d'été

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

Éclairage

- Profiter au maximum de l'éclairage naturel.
- Remplacer les lampes à incandescence par des lampes basse consommation.
- Installer des minuteurs et/ou des détecteurs de présence, notamment dans les circulations et dans les sanitaires.
- Optimiser le pilotage de l'éclairage avec par exemple une extinction automatique des locaux la nuit avec possibilité de relance.

Bureautique

- Opter pour la mise en veille automatique des écrans d'ordinateurs et pour le mode économie d'énergie des écrans lors d'une inactivité prolongée (extinction de l'écran et non écran de veille).
- Veiller à l'extinction totale des appareils de bureautique (imprimantes, photocopieurs) en période de non utilisation (la nuit par exemple) ; ils consomment beaucoup d'électricité en mode veille.
- Opter pour le regroupement des moyens d'impression (imprimantes centralisées); les petites imprimantes individuelles sont très consommatrices.

Sensibilisation des occupants et du personnel

- Éteindre les équipements lors des périodes d'inoccupation.
- Sensibiliser le personnel à la détection de fuites d'eau afin de les signaler rapidement.
- Veiller au nettoyage régulier des lampes et des luminaires, et à leur remplacement en cas de dysfonctionnement.
- Veiller à éteindre l'éclairage dans les pièces inoccupées, ainsi que le soir en quittant les locaux.
- Sensibiliser les utilisateurs de petit électroménager : extinction des appareils après usage (bouilloires, cafetières), dégivrage régulier des frigos, priorité aux appareils de classe A ou supérieure.
- En été, utiliser les occultations (stores, volets) pour limiter les apports solaires.

Compléments

Néant

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c)

Recommandations d'amélioration énergétique

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

Mesures d'amélioration	Commentaires
	Il n'a pas été mis en évidence d'amélioration permettant d'augmenter la performance énergétique du bien avec une rentabilité intéressante.

Commentaires

Néant

Références réglementaires et logiciel utilisés : Article L134-4-2 du CCH et décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, arrêté du 27 janvier 2012 relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêté du 1er décembre 2015, décret 2006-1653, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 et décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH. Logiciel utilisé : LICIEL Diagnostics v4.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations :

www.developpement-durable.gouv.fr, rubrique Performance énergétique

www.ademe.fr

Date (visite) : 15/12/2015

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

Nom de l'opérateur : GRENOUILLET Thierry, numéro de certification : 1759639 obtenue le 15/10/2007



ATTESTATION SUR L'HONNEUR réalisée pour le dossier n° **5409** relatif à l'immeuble bâti visité situé au
 : Local à usage de commerce
 Place hodoul
 Préclaux 05200 LES ORRES.

Je soussigné, **GRENOUILLET Thierry**, technicien diagnostiqueur pour la société **SARL CONTROLES IMMO** atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271-6 du Code de la Construction, à savoir :

- Disposer des compétences requises pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier, ainsi qu'en atteste mes certifications de compétences :

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entreprise de certification	N° Certification	Echéance certif
Diagnostics	GRENOUILLET Thierry	VERITAS - Le Guillaumet - 60 avenue Charles De Gaulle - 92800 PUTEAUX	2486054	15/10/2018

- Avoir souscrit à une assurance (GAN Assurances n° A00525 101 420 953 valable jusqu'au septembre 2016) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.

Fait à **LES ORRES**, le **15/12/2015**

Signature de l'opérateur de diagnostics :

Article L271-6 du Code de la Construction et de l'habitation

« Les documents prévus aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa. Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article. »

Article L271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation

« Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L.271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier. »