

BAIL COMMERCIAL
(soumis au statut des baux commerciaux,
articles L 145-1 et R 145-1 et suivants du Code de commerce)

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

La Société CAN BOC,

Société Civile immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Cannes sous le numéro 387 595 820,

Dont le siège social est sis ZIAC des Tourrades à Cannes (06400),

Représentée par Monsieur Lucien POIATTI, en sa qualité de Gérant, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée « le Bailleur »

D'UNE PART

ET :

La société SYNCHRONICITY,

Société par Actions simplifiée immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 911 505 345,

Dont le siège social est sis 26/28, allée Léon Gambetta à Marseille (13001),

Représentée par Monsieur Maxime DUCOULOMBIER, en sa qualité de Président, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommée « le Preneur »

Le Bailleur et le Preneur étant désignés individuellement la « *Partie* » et désignés ensemble les « *Parties* ».

EXPOSE

La Société CAN BOC est propriétaire de divers locaux dépendant d'un immeuble (ci-après l'*« Immeuble »*) sis à Marseille (13001), 28 Cours Lieutaud.

L'Immeuble, comprenant des locaux à usage d'habitation et à usage commercial, est soumis au statut de la copropriété et a fait l'objet d'un règlement de copropriété reçu par acte authentique en date du 30 novembre 1943 dont le Preneur déclare avoir reçu copie.

Le Preneur a fait part au Bailleure de son souhait de prendre à bail des locaux dont le Bailleure est propriétaire dans l'Immeuble et correspondant aujourd'hui aux lots de copropriété n°9, n°18, n°19, et n°41 (ci-après les « Locaux Loués ») pour y exercer son activité.

C'est dans ce contexte que les Parties se sont rapprochées et qu'elles sont convenues de conclure le présent Bail commercial.

Paraphe du Bailleure

ds
MLP

ds
M D
Paraphe du Preneur

DÉCLARATIONS PRÉALABLES :

1. Le Preneur déclare que préalablement à la signature du présent Bail (ci-après « le Bail »), et dans la perspective de cette signature, il a :

- Procédé aux visites préalables et attentives des Locaux Loués (ci-après « les Locaux Loués ») et de l'immeuble, accompagné le cas échéant de tous sachants, conseils, experts ou professionnels choisis et missionnés par lui ;
- Recueilli toutes informations utiles et mené toutes études prospectives qu'il estimait utiles (notamment sur la nature et le montant des travaux d'aménagement nécessaires à ses activités et à la mise en place de son concept dans les Locaux Loués).

La connaissance approfondie des Locaux Loués et de l'immeuble par le Preneur constitue pour le Bailleur un élément déterminant pour consentir au présent Bail, de telle manière que ce Bail soit consenti et accepté sans aucune garantie de quelque nature que ce soit à la charge du Bailleur autre que les garanties légales dont le Bailleur ne peut s'exonérer et des déclarations et obligations expressément et limitativement stipulées aux présentes.

2. Les Parties déclarent :

- que les modalités du Bail ont fait l'objet de discussions entre elles et/ou leurs mandataires et/ou conseils respectifs, et ce préalablement à sa signature,
- qu'elles ont chacune sollicité puis obtenu auprès de l'autre, l'ensemble des informations revêtant une importance déterminante de son consentement,
- qu'elles se sont engagées librement et de bonne foi, en disposant des informations requises et du temps nécessaire pour apprécier et négocier de façon consensuelle avec l'autre Partie, l'ensemble des clauses, charges et conditions du Bail,
- qu'elles ont chacune une parfaite connaissance et compréhension des clauses et dispositions du Bail qui a fait l'objet de discussions et négociations préalablement à la signature en reconnaissant chacune l'exécution par l'autre Partie de son devoir d'information au sens de l'article 1112-1 du Code civil,
- que toutes clauses du Bail librement négociées participent à l'économie générale du contrat, de sorte que l'ensemble des stipulations constitue un équilibre global en adéquation avec les objectifs poursuivis par chacune des Parties et notamment leur stratégie commerciale et/ou leur stratégie de développement ; qu'elles ont chacune eu un égal pouvoir de négociation, ont été assistées et conseillées dans la négociation par tous sachants, experts ou professionnels de leur choix, et ont estimé disposer des informations nécessaires et suffisantes leur permettant de négocier librement et de conclure le Bail.

En conséquence, les Parties déclarent que le présent contrat constitue un contrat de gré à gré tel que défini par l'article 1110 du Code civil, et reconnaissent que les stipulations du contrat ont été librement négociées entre elles.

3. Le présent Bail est consenti et accepté selon les charges, clauses et conditions ci-après stipulées, de même qu'en conformité avec les dispositions légales en vigueur, en particulier le statut des baux commerciaux tel qu'il résulte des dispositions des articles L 145-1 et suivants, et R 145-1 et suivants du Code de commerce, que le Preneur s'engage à respecter.

Celles-ci seront applicables tant à l'égard du Preneur qu'à tout cessionnaire ou occupant se trouvant régulièrement aux droits de celui-ci, au cours du présent Bail comme de ses éventuels renouvellements.

Paraphe du BAILLEUR

DS
MLP

DS
M P
Paraphe du PRENEUR

La présente stipulation a pour objet de préciser les dispositions légales, réglementaires ou contractuelles auxquelles les Parties entendent faire référence, et ce dans des conditions exclusives de toute extension conventionnelle du bénéfice du statut des baux commerciaux en faveur du Preneur, qui devra justifier qu'il remplit les conditions légales ou réglementaires requises notamment en renouvellement.

4. Le présent Bail représente l'intégralité des engagements existants entre les Parties à la date de sa régularisation. Il remplace et annule dès lors tout engagement ou déclaration d'engagement oral ou écrit antérieur des Parties et relatifs à l'objet du Bail.

La notion de bail recouvre, aux termes des présentes, le Bail, ses éventuels renouvellements et/ou ses éventuelles prorogations, de sorte que, sauf stipulations contraires, toutes les obligations contractées au titre des présentes le sont pour toute la durée du Bail, de ses éventuels renouvellements et/ou de ses éventuelles prorogations.

Les présentes « Déclarations Préalables » relèvent de la commune intention des Parties et s'avèrent déterminantes pour chacune d'elles. Elles constituent un engagement contractuel préalable et indispensable liant les Parties au même titre que les stipulations suivantes.

Ceci étant, le Bailleur donne à bail à la Société SYNCHRONICITY, qui l'accepte, les Locaux ci-après désignés dont il est propriétaire, dans les termes et conditions ci-après précisés.

Article 1 – DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

1.1. Les Locaux Loués dépendent de l'Immeuble situé à Marseille (13001) au 28 Cours Lieutaud cadastré :

Préfix	Section	N°	Lieudit	Surface
803	B	199	28 Cours Lieutaud	00 a 03 a 91 ca

Les Locaux Loués se composent de la manière suivante :

- Un local commercial, correspondant au lot 18 du règlement de copropriété, situé en rez-de-chaussée, en façade sur le Cours Lieutaud, et composé d'une :
 - Salle principale, d'une superficie d'environ 184 m² ;
 - Remise au RDC bas en demi-étage, d'une superficie d'environ 30 m² ;
 - Mezzanine et un bureau au RDC en demi-étage, d'une superficie d'environ 72 m².
- Une extension magasin sur cour de 76 m² située au RDC, correspondant au lot 41 du règlement de copropriété, et composé d'une :
 - Salle d'exposition, en prolongement de la salle principale ;
 - Remise.
- Deux caves au sous-sol, correspondant au lot 19 du règlement de copropriété, et portant les numéros 11 et 12.
- Deux caves au sous-sol, correspondant au lot 9 du règlement de copropriété, et portant les numéros 13 et 14.

Le tout représentant respectivement les cent quatre-vingts millièmes (180/1000èmes), les quarante-neuf millièmes (49/1000èmes), les quatre millièmes (4/1000èmes) et les deux millièmes (2/1000èmes) des parties communes générales de l'Immeuble.

Paraphe du BAILLEUR

DS
MLP

DS
ID
Paraphe du PRENEUR

Les Locaux Loués pris à bail (d'une surface de plancher d'environ 365 m²), accessibles depuis le rez-de-chaussée de l'Immeuble, se décomposent dès lors comme suit :

- Une surface d'environ 290 m² en rez-de-chaussée ;
- Des locaux annexes à usage de réserves, locaux techniques et sociaux, en sous-sol et en mezzanine.

Un mesurage (**Annexe n°3-1**) a été effectué à titre indicatif dans le cadre d'un dossier technique immobilier diligenté par la Société 2E CONTROL.

Le tout conformément aux plans annexés aux présentes (**Annexe n°3-2**).

Les Locaux Loués, mis à la disposition du Preneur en leur état actuel, impliquent divers travaux d'aménagement, d'installation et en façade en raison des activités projetées par le Preneur et dont le principe est autorisé par le Bail et de leur mise en conformité liée à l'activité du Preneur (cf. article VII).

Les Parties déclarent se référer à la consistance des Locaux Loués tels qu'ils existeront après exécution par le Preneur de ces travaux.

Les Parties conviennent dès lors d'établir un second état des lieux contradictoire après l'exécution, par le Preneur, de l'ensemble des travaux requis et impliquant notamment la mise en conformité avec toutes normes en vigueur, et cet état des lieux sera dressé par commissaire de justice dont le coût sera supporté par moitié entre les Parties.

Le Preneur déclare avoir pris connaissance d'une étude de portance de la dalle au RDC et de la mezzanine effectuée par la société DMI PROVENCE (note de calcul n° A22424 de juillet 2022) et reconnaît se satisfaire du résultat de cette étude pour l'exercice de son activité.

1.2. Le Preneur déclare bien connaître les Locaux Loués, pour les avoir visités et fait procéder à toutes études préalables prospectives en vue des présentes, sans qu'il soit donc nécessaire d'en faire une plus ample désignation. Le Preneur accepte les Locaux Loués dans l'état où ils se trouvent, tels qu'ils existent, s'étendent et comportent, selon les modalités prévues à cet effet par les conditions du présent Bail. Il ne pourra éléver aucune contestation en raison soit de leur état, soit même d'erreur dans la désignation ou de différences entre les cotes et surfaces mentionnées ou résultant des plans annexés et les dimensions réelles des Locaux Loués, qui ne pourront justifier aucune diminution ou augmentation du loyer, lequel a notamment été fixé en fonction de l'appréciation globale faite par le Preneur desdits Locaux, celui-ci renonçant à cet égard à toute réclamation sur le fondement des dispositions de l'article 1719 du Code civil.

1.3. Le Bailleur ne garantit pas le nombre de personnes susceptibles d'être accueillies dans les Locaux Loués, et le Preneur fera donc son affaire personnelle des capacités d'accueil résultant de la disponibilité des Locaux Loués et de la réglementation en vigueur, en procédant à sa charge, s'il y a lieu, aux travaux nécessaires ou utiles sous réserve de respecter les dispositions du présent Bail relatives à l'exécution des travaux.

1.4. Les Parties conviennent expressément que les Locaux Loués forment un tout unique et indivisible, et le Preneur déclare les trouver conformes à l'exercice de ses activités.

Paraphe du BAILLEUR

DS
MLP

DS
M D

Paraphe du PRENEUR

Article 2 – DURÉE

2.1. Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives à compter rétroactivement du 21 mai 2024 pour se terminer le 20 mai 2033.

Le Preneur aura la faculté de notifier congé à l'expiration de chacune des périodes triennales, en prévenant le Bailleur, et ce dans les formes, conditions et délais découlant des dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce ou de tous autres textes qui leur seraient substitués ultérieurement.

De son côté, le Bailleur aura la faculté de mettre fin au Bail à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du Code de commerce, afin de construire, reconstruire l'immeuble existant, surélever ou exécuter les travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière, et selon les formes et délais prévus par les articles L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce.

2.2. Il est expressément convenu que les éventuels renouvellements du présent Bail interviendront chacun pour une durée de neuf (9) années.

Le loyer de chaque renouvellement ne pourra en aucun cas être inférieur au montant du dernier loyer exigible à la date du renouvellement et sera exigible en totalité dès la date d'effet de chaque renouvellement.

Article 3 - DESTINATION

3.1. Les Locaux Loués sont loués à usage exclusif de conception et vente de solutions physiques et numériques de transformation et de valorisation des déchets, conseils en systèmes et logiciels informatiques, édition et vente de logiciels applicatifs et de logiciels système et de réseau, vente d'équipements de communication, et ce à l'exclusion de tout autre commerce, profession ou industrie, et de toute autre utilisation des Locaux Loués.

Les activités autorisées ne devront en aucun cas être susceptibles de gêner les occupants de l'immeuble ou des immeubles voisins, ni occasionner bruits, odeurs ou trépidations.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations des avoisinants et des tiers, de telle manière que le Bailleur ne puisse être inquiété à quelque titre que ce soit et il garantira le Bailleur de toutes conséquences qui pourraient en résulter. Il devra donc prendre, le cas échéant, toutes dispositions utiles qui s'imposeraient, notamment au titre de travaux de mise en conformité ou d'isolation phonique, de même que pour aménager son exploitation et les horaires de cette exploitation, et ce afin de mettre fin à toutes nuisances pour les avoisinants.

3.2. L'autorisation donnée au Preneur d'utiliser les Locaux Loués à l'usage susvisé n'implique, de la part du Bailleur, aucune garantie de l'obtention par le Preneur des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit (ou de toute autre autorisation) qui s'avéreraient requises pour l'exercice des activités autorisées, le Bailleur ne pouvant encourir aucune responsabilité de ce chef.

Si les activités autorisées devaient être soumises à une autorisation d'une assemblée générale des copropriétaires et/ou de l'association syndicale libre, si elles existent, l'éventuel refus de l'assemblée générale et/ou de l'association ne pourra permettre au Preneur d'exercer un quelconque recours à l'encontre du Bailleur.

Paraphe du BAILLEUR

DS


Paraphe du PRENEUR


DS

En conséquence, le Preneur fera donc à tout moment son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation nécessaire pour l'exercice de ses activités, et ce à ses frais, risques et périls.

Il est également convenu entre les Parties que dans l'hypothèse où l'Administration ou quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des Locaux Loués, même si cette exigence était consécutive à un cas de force majeure, les travaux, charges et conséquences quelconques de cette modification seront intégralement supportées par le Preneur qui s'y oblige, et ce à la seule exception des travaux relevant exclusivement de l'article 606 du Code civil qui seront alors pris en charge par le Bailleur.

3.3. Le présent Bail ne confère au Preneur aucune exclusivité commerciale, les autres Locaux dépendant de l'ensemble immobilier pouvant être loués ou cédés pour des activités commerciales de même nature, le Preneur renonçant expressément à toute réclamation à cet égard.

En aucun cas le Bailleur ne sera tenu pour responsable de la concurrence que d'autres occupants dans l'immeuble ou à proximité des Locaux Loués pourraient faire au Preneur.

Article 4 - LOYER

4.1. Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal fixé à **54.996 € (CINQUANTE-QUATRE MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS)** hors taxes et hors charges.

Les loyers sont payables trimestriellement et d'avance, les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année.

Les Locaux Loués sont mis à disposition du Preneur en leur état actuel impliquant divers travaux d'adaptation et de mise en conformité pour les activités projetées, ce dont il a été tenu compte dans la détermination du montant du loyer.

4.2. Le loyer est payable trimestriellement et d'avance, par virements sur le compte bancaire du Bailleur, ou de son mandataire, au plus tard le premier jour du premier mois de chaque trimestre civil.

Article 5 – RÉVISION

Le loyer ci-dessus stipulé est indexé annuellement sur l'Indice du Coût de la Construction publié par l'INSEE.

En conséquence, le loyer sera réajusté en plus ou en moins au début de chaque période annuelle, sans l'accomplissement de formalités judiciaires ou extrajudiciaires, en fonction et dans les mêmes proportions que la variation de l'Indice du Coût de la Construction publié par l'INSEE.

Le loyer sera révisé pour la première fois à la date anniversaire de la prise d'effet du présent Bail le 21 mai 2025, en prenant pour référence la variation des indices trimestriels du dernier indice publié (soit l'indice du 4^e trimestre 2023 = 2162) et du 4^e trimestre 2024.

Paraphe du BAILLEUR

DS
MLP

DS
M D

Paraphe du PRENEUR

Les révisions ultérieures pendant la durée du présent Bail prendront en considération pour chacune des périodes annuelles l'indice du 4^e trimestre précédent le dernier réajustement et l'indice du 4^e trimestre précédent la nouvelle révision.

Dans le cas où le loyer serait amiablement ou judiciairement révisé en cours de bail, avec fixation d'un nouveau loyer différent de celui qui était exigible par le jeu de la clause d'indexation, ce nouveau loyer sera néanmoins révisé à l'échéance contractuelle consécutive à cette révision : les indices de référence contractuels seront alors retenus, mais dans le cas où la révision du loyer interviendrait à une date différente de celle fixée pour chaque réajustement par le jeu de la présente clause d'indexation, la variation qui en résulte sera appliquée *prorata temporis* pour respecter les prescriptions de l'article L 112-1, alinéa 2, du Code monétaire et financier ou de tout autre texte qui lui serait ultérieurement substitué.

À la suite de chaque renouvellement, le loyer du Bail renouvelé, s'il s'avère différent du loyer en vigueur, tel qu'il découle de la clause d'échelle mobile, constituera l'assiette de calcul de la première révision annuelle, en prenant en compte pour le premier réajustement l'indice du 4^e trimestre précédent la prise d'effet du Bail renouvelé et celui du 4^e trimestre précédent la date de la révision.

Si le Bail renouvelé prend effet à une date qui ne correspond pas à l'ancienne date anniversaire du Bail échu, à l'occasion de laquelle s'effectuait précédemment l'application de la clause d'indexation, celle-ci s'appliquera, selon la même périodicité que lors du Bail échu, à la date anniversaire de la prise d'effet du Bail renouvelé et en prenant en compte le dernier indice publié à la date de prise d'effet du Bail renouvelé, de même que l'indice du même trimestre précédent le réajustement contractuel.

Les révisions ultérieures interviendront dans ce cas selon les mêmes modalités que celles prévues par le présent article, et ce de telle façon qu'il y ait une adéquation permanente avec les dispositions de l'article L 112-1, alinéa 2, du Code monétaire et financier.

Ces dispositions constituent une condition essentielle et déterminante du présent Bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti, et les Parties reconnaissent que l'indice retenu est en relation directe avec l'objet du contrat ou avec l'activité du Preneur.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision du loyer cesserait d'être publié, cette révision serait faite en prenant pour base, soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi. À défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les Parties s'en remettent d'ores et déjà à la décision de l'expert désigné par le président du Tribunal Judiciaire de Marseille statuant en matière de référé. Le nouvel indice adopté devra refléter le plus exactement possible le coût de la construction à l'échelon national et remplir les conditions de validité prévues à cet effet par les articles L 112-2 et suivants du Code monétaire et financier.

L'indexation du loyer par le jeu de la clause d'échelle mobile ne pourra faire obstacle à la révision découlant des dispositions des articles L 145-37, L 145-38 et L 145-39 du Code de commerce.

Paraphe du BAILLEUR

DS
MLP

DS
D

Paraphe du PRENEUR

Article 6 - CHARGES, IMPÔTS ET TAXES

6.1. Impôts, taxes et redevances :

À la seule exception des impôts, taxes et redevances qui ne peuvent être imputées au Preneur en application des dispositions de l'article R 145-35 du Code de commerce, le Preneur remboursera au Bailleur sa quote-part afférente aux Locaux Loués de tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Locaux Loués ou de l'immeuble, et notamment la taxe foncière et toutes taxes additionnelles à cette dernière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et les locaux de stockage et les surfaces de stationnement situés en Ile-de-France, tous droits de voirie, les frais de gestion afférents à la fiscalité locale, la taxe spéciale d'équipement et toutes taxes sur les enseignes, l'imposition forfaitaire sur les entreprises de réseaux, ainsi que toutes autres taxes pour le financement du projet de Grand Paris et les infrastructures y afférentes.

Le Preneur remboursera donc sa quote-part de tous impôts, taxes et redevances, créés ou à créer, liés à l'usage des Locaux Loués ou de l'immeuble, ou un service dont il bénéficie directement ou indirectement, et susceptibles d'incomber au Bailleur en sa qualité de propriétaire des Locaux Loués, et ce de façon que le loyer perçu par le Bailleur soit net de tous impôts et taxes divers, à la seule exception des taxes, redevances et impôts demeurant à la charge du Bailleur en application de l'article R. 145-35 du Code de commerce.

Le Preneur devra par ailleurs satisfaire à toutes les charges de ville, de police, de voirie, de salubrité, d'hygiène concernant les Locaux Loués et leurs dépendances, et acquitter toutes contributions ou taxes découlant de ses activités dans les Locaux Loués, le tout de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Bailleur s'engage, conformément à l'article L 145-40-2 du Code de commerce, à informer le Preneur de l'existence des impôts, taxes et redevances nouveaux et de leur refacturation.

Conformément à l'article R 145-35 du Code de commerce, le Bailleur conservera la charge des seuls impôts, taxes et redevances afférents aux Locaux Loués et/ou à l'immeuble, dont la liste figure ci-après :

- la contribution économique territoriale dont il est redevable,
- les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur et qui ne sont liés ni à l'usage des Locaux Loués et/ou de l'immeuble, ni à un service dont bénéficie le Preneur, ces deux conditions étant cumulatives,
- les impôts, taxes et redevance relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires de l'immeuble.

Les impôts, taxes et redevance sont répartis au prorata des surfaces occupées par le Preneur, et à titre indicatif les Locaux Loués représentent à la date de signature du présent Bail, 235 / 1.000 èmes des tantièmes de copropriété.

6.2. Charges et prestations diverses :

De convention expresse entre les Parties, seules les charges correspondant aux grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil, aux honoraires afférents à ces grosses réparations, aux travaux

Paraphe du BAILLEUR

DS


Paraphe du PRENEUR

DS


de mise en conformité afférents auxdites réparations ainsi que les honoraires liés à la gestion des loyers des Locaux Loués restent à la charge du Bailleur.

Le Preneur devra donc acquitter ou rembourser au Bailleur la quote-part afférente aux Locaux Loués des charges, travaux et prestations, soit toutes charges de copropriété, dépenses d'exploitation, de réparations, d'entretien ou de remplacement de toutes natures, même si ces dépenses sont imposées par la vétusté ou par la mise en conformité des Locaux Loués ou de l'immeuble avec les normes administratives faisant l'objet ou non d'une injonction des services concernés, et ce à la seule exception des charges, dépenses et travaux qui ne peuvent être imputés au Preneur en application de l'article R 145-35 du Code de commerce.

Ces charges, travaux et prestations diverses seront réparties au prorata des surfaces des Locaux Loués, et à titre indicatif, les tantièmes actuels des Locaux Loués qui peuvent être modifiés en cours de Bail en cas de nouveaux calculs par un géomètre, sont les suivants : 235 / 1.000 ^{èmes}.

En conséquence, les charges, travaux, prestations et dépenses diverses acquittées ou remboursées par le Preneur comprendront notamment - sans que cette liste ne puisse avoir un caractère limitatif et dès lors qu'elles ne relèvent pas des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil - les catégories de charges, travaux et prestations suivantes :

- les frais et travaux de nettoyage, d'entretien, de réparations, de mise en conformité et de remplacement s'il y a lieu, y compris s'ils résultent de la vétusté ou constituent une amélioration, des parties communes ou à usage commun de l'immeuble, ou des Locaux Loués,
- les frais et travaux d'entretien, de réparation, de réfection, de remplacement s'il y a lieu, de mise en conformité, de consommation et d'abonnement de tous les réseaux et canalisations, d'ouvrages et équipements afférents aux Locaux Loués et/ou à l'immeuble (en ce compris les installations/modifications des compteurs d'eau, d'électricité, et plus généralement de tous fluides), quand bien même ces travaux résulteraient de la vétusté ou constituaient une amélioration,
- les frais d'entretien, de travaux et réparation, de réfection, de renouvellement, de mise en conformité et de remplacement s'il y a lieu, des équipements collectifs de l'immeuble, y compris s'ils résultent de la vétusté ou constituent une amélioration (notamment, et sans que cette liste ne présente un caractère limitatif : les ascenseurs, monte-charges, nacelles de nettoyage, groupes électrogènes, sprinklers, transformateurs, armoires électriques, installations électriques, installations de plomberie et sanitaires, chaudière, climatisation, etc.),
- les frais et honoraires générés par la réalisation des travaux, y compris les honoraires, frais d'études et de maîtrise d'ouvrage déléguée, les primes d'assurance liées à la réalisation de ces travaux,
- les frais et travaux de ravalement de l'immeuble, même si celui-ci fait suite à une injonction municipale,
- les dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique,
- les rémunérations et charges sociales du personnel, dont le coût d'un départ à la retraite, ou les sommes facturées par des entreprises extérieures chargées, le cas échéant, du nettoyage, de l'entretien, de la sécurité ou du gardiennage,

Paraphe du BAILLEUR

M
DS

Paraphe du PRENEUR

P
DS

- les dépenses de fonctionnement des services généraux dont les honoraires et frais de gestion immobilière ou technique, les charges de copropriété, les honoraires du syndic, les frais de gestion et de fonctionnement de l'ASL/AFUL le cas échéant, mais à l'exception des honoraires de gestion locative (quittances, encaissements, recouvrements) qui ne peuvent être imputés au Preneur,
- les primes d'assurance contractées pour la totalité de l'immeuble et les Locaux Loués,
- les frais liés à l'amélioration de la performance environnementale de l'immeuble dont dépendent les Locaux Loués, tels que les frais d'établissement d'un audit environnemental, les frais et honoraires liés à la certification ou à la labellisation de l'immeuble en matière technique ou environnementale, les frais liés à la mise en place de moyens et mesures de contrôle régulier, et les travaux découlant des mises aux normes en matière environnementale et d'amélioration de la performance énergétique,
- les dépenses et consommation d'électricité, d'eau et de tous fluides des parties communes de l'immeuble,
- les dépenses relatives à tous contrôles obligatoires afférents aux installations et éléments d'équipement de l'immeuble ou des Locaux Loués, de même que toutes redevances de contrats d'entretien, de frais d'abonnement, d'exploitation et d'entretien,
- le cas échéant, les frais de chauffage et de climatisation et/ou inclus toutes dépenses concernant ces prestations au titre des parties communes de l'immeuble, outre les frais de consommation, d'entretien, de réparations de toutes natures, de remplacement et de mise aux normes,
- les frais d'audits, de mesurage de l'immeuble ou des Locaux Loués.

Soit, l'ensemble des charges, travaux, dépenses et prestations créées ou à créer, de quelque nature ou de quelque importance qu'elles soient, et ce de façon que le loyer perçu par le Bailleur soit net de charges et dépenses diverses, à la seule et unique exception de celles demeurant à sa charge en application des dispositions de l'article R 145-35 du Code de commerce.

De convention expresse entre les Parties, il est ici précisé que cette énumération n'est en aucun cas constitutive pour le Bailleur d'une obligation contractuelle d'assurer l'ensemble des prestations visées, ni génératrice d'un droit quelconque de voir assurer l'ensemble de ces prestations pour le Preneur. Les prestations afférentes à l'immeuble pourront être librement modifiées en cours de bail, même si elles devaient entraîner une modification du montant des charges initialement prévu.

Pour satisfaire aux dispositions de l'article L 145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur informe le Preneur des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail et qui lui sont appelées à la date de signature des présentes (Annexe 1).

Le Bailleur informera le Preneur en cours de bail, des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux qui seraient mis à la charge du Preneur en application du principe de répartition ci-dessus arrêté.

Les dépenses personnelles du Preneur telles que les consommations diverses ou travaux relatifs aux fluides des Locaux pris à bail seront directement appelés et payés par le Preneur.

Paraphe du BAILLEUR

DS
MLP

DS
M D
Paraphe du PRENEUR

De son côté, et conformément à l'article R 145-35 du Code de commerce, le Bailleur conservera la charge :

- des 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 (sauf les cas où ces dépenses auraient été rendues nécessaires ou auraient été aggravées du fait d'une carence fatale du Preneur ou de son défaut d'entretien),
- des dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux Loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil,
- des honoraires liés à la gestion des Locaux Loués (quittancements, encassements, recouvrements),
- des charges, dépenses et prestations relatives à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires de l'immeuble.

6.3. Modalités de règlement :

Le règlement des charges et prestations diverses par le Preneur se fera par le versement, en même temps que le loyer et dans les mêmes conditions, d'une provision fixée trimestriellement.

Le Bailleur pourra inclure dans la provision susvisée la quote-part des impôts, taxes et redevance stipulée ci-dessus, ou l'appeler ponctuellement.

L'apurement des comptes de charges se fera annuellement, au plus tard le 30 septembre de chaque année, selon un décompte récapitulatif des charges et dépenses réelles payées TTC, établi éventuellement par le gestionnaire de l'immeuble, et sur lequel seront imputées les provisions versées.

Le Preneur pourra, sur rendez-vous et aux horaires de bureaux, prendre connaissance auprès du Bailleur ou de son mandataire des comptes de répartition des dépenses et consulter les documents en possession du Bailleur ou de son mandataire justifiant le montant des charges, prestations diverses, impôts, taxes et redevances qui lui sont imputés.

Cependant et en cas de désaccord sur le montant des charges, prestations, impôts, taxes et redevances, le Preneur ne pourra en aucun cas surseoir en tout ou partie au paiement des factures émises par le Bailleur, seul un accord amiable ou une décision judiciaire pouvant justifier une modification des sommes exigibles et du montant des factures émises.

La régularisation comptable et les appels de fonds ou imputations à valoir, interviendront en même temps que l'appel de loyer suivant et la provision sera réajustée chaque année pour prendre en considération le montant effectif des charges exposées au cours de l'année précédente.

Pour la première année, les provisions pour charges qui doivent être réglées en même temps que le loyer sont fixées trimestriellement à la somme de **1250 € (mille deux cent cinquante euros)**, étant précisé que ce montant n'inclut pas la taxe foncière, qui sera sauf autre choix ultérieur du Bailleur appelée ponctuellement.

Article 7 – RÉGIME FISCAL

Le loyer ci-dessus stipulé est assujetti à la TVA au taux légalement en vigueur à la date d'exigibilité de chaque échéance, et payable en même temps que le loyer.

Le Preneur s'oblige en conséquence à payer au Bailleur, en sus du loyer, le montant de la TVA calculée sur l'intégralité des loyers et charges.

Toutefois, et dans le cas où une nouvelle taxe additionnelle ou de substitution deviendrait applicable, elle s'appliquera de plein droit ou se substituera à la TVA, et ce sans que le Preneur ne puisse s'y opposer pour quelque cause que ce soit ni réclamer une quelconque diminution de loyer.

À défaut, le loyer pourra être assujetti à l'entièvre charge du Preneur à la Contribution sur le Revenu Locatif (CRL) ainsi qu'à toute taxe ou contribution actuelle ou future et dont le champ d'application correspondrait à l'ancienne Contribution Représentative du Droit de Bail (CRDB) et à la Contribution additionnelle.

Article 8 – DÉPÔT DE GARANTIE

Pour garantir l'entièvre exécution des obligations lui incombant, le Preneur verse au Bailleur, à la signature des présentes, la somme de **13.749 € (TREIZE MILLE SEPT CENT QUARANTE-NEUF EUROS)** correspondant à un (1) terme de loyer en principal, à titre de dépôt de garantie.

Cette somme, non productive d'intérêts, sera remboursée au Preneur en fin de location et de jouissance, après déménagement et remise des clefs, justification du paiement de toutes taxes et tous impôts, exécution des réparations à sa charge et déduction faite de toute somme dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du Preneur à quelque titre que ce soit.

À chaque réajustement du loyer, en révision comme en renouvellement, le dépôt de garantie sera, de plein droit et sans formalité, diminué ou majoré dans les mêmes proportions pour qu'il reste constamment égal à un (1) terme de loyer hors taxes en principal.

Si le Bail est résilié dans les termes des articles 1224, 1227 ou 1228 du Code civil, ou par application de la clause résolutoire pour inexécution des conditions ou pour toutes autres causes imputables au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

En cas de procédure collective du Preneur, et conformément à l'article L 622-7 du Code de commerce, le Bailleur aura la faculté de procéder de plein droit à la compensation entre le montant du dépôt de garantie et toutes sommes dues à titre de loyer, rappel de loyer, indemnité d'occupation, charges, intérêts ou pénalités, compte tenu de leur caractère connexe. À cet effet, les Parties décident dès à présent que le dépôt de garantie s'imputera en priorité sur les loyers antérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective.

Dans cette hypothèse, la poursuite du Bail commercial par l'administrateur ou le mandataire liquidateur ès qualités, aura pour conséquence impérative la reconstitution du dépôt de garantie dû, et ce indépendamment du paiement des loyers et charges découlant de l'option exercée.

Il est rappelé que ces dispositions constituent une clause essentielle et déterminante sans laquelle le Bail n'aurait pas été consenti.

Paraphe du BAILLEUR

M.P

Paraphe du PRENEUR

D

Article 9 - CLAUSE PÉNALE ET IMPUTABILITÉ DES RÈGLEMENTS

9.1. Clause pénale :

À défaut de paiement des loyers et accessoires à leur échéance, comme de tout complément de loyer, d'indemnité d'occupation, de complément de dépôt de garantie, et d'une façon générale à défaut de paiement de toute somme en application des présentes, huit (8) jours après l'envoi au Preneur d'une lettre recommandée avec avis de réception valant mise en demeure, ou en toute hypothèse en cas de signification d'un commandement, le montant des sommes dues hors intérêts sera majoré de plein droit de 10 % (DIX POUR CENT), et ce indépendamment de tous actes ou exploits de commissaire de justice, frais de procédure, de même que de tous intérêts qui seront dus au taux légal dans les termes de la loi, de tous dommages et intérêts comme de la mise en jeu éventuelle de la clause résolutoire.

9.2. Imputabilité des règlements :

Par dérogation expresse aux articles 1342-10 et 1343-1 du Code civil, l'imputation des paiements de toutes les sommes impayées par le Preneur à leur échéance ou à leur date d'exigibilité contractuelle, sera effectuée dans l'ordre suivant :

- 1°) Frais de recouvrement et de procédure.
- 2°) Puis montant de la clause pénale découlant de l'article 9.1. du présent Bail.
- 3°) Puis dommages et intérêts, et intérêts conventionnels de retard.
- 4°) Puis complément ou réajustement du montant du dépôt de garantie.
- 5°) Puis régularisation de charges, taxes et provisions pour charges et taxes.
- 6°) Enfin, loyer ou indemnité d'occupation

CONDITIONS GÉNÉRALES

Le présent Bail est consenti sous les charges et conditions ordinaires et de droit conformément aux dispositions du Code civil et des lois en vigueur, et plus particulièrement selon les conditions ci-après énoncées que le Preneur s'engage à exécuter et accomplir sans pouvoir prétendre à indemnité ou à diminution du loyer :

I. PRISE DE POSSESSION - JOUSSANCE - MODALITÉS D'EXPLOITATION

I.1. Entrée en jouissance :

Le Preneur prend les Locaux Loués en l'état où ils se trouvent, les Parties déclarant qu'il a été tenu compte de cette situation dans la détermination du montant du loyer. Ce faisant et par dérogation à l'article 1720 du Code civil, le Preneur ne pourra exiger du Bailleur aucun travaux de quelque nature que ce soit ni remise en état, notamment pour cause de vétusté, en conservant à sa charge toutes interventions requises en vue de mettre les Locaux Loués en conformité avec leur destination contractuelle.

Après avoir procédé à toute visite utile des Locaux Loués ainsi qu'à toutes études par tous sachants, professionnels ou techniciens de son choix et, le cas échéant, après avoir pris connaissance du règlement de copropriété et/ou du règlement de l'ASL, le Preneur reconnaît que les Locaux Loués

Paraphe du BAILLEUR

DS
MJP

DS
D
Paraphe du PRENEUR

sont conformes à la destination de ses activités, et que le Bailleur a respecté son obligation de délivrance.

Au plus tard dans les 48 heures de la prise d'effet du présent Bail, un état des lieux sera établi contradictoirement entre les Parties ou par commissaire de justice mandaté par le Bailleur, et dont le coût sera partagé par moitié entre le Bailleur et le Preneur. Cet état des lieux sera établi en deux exemplaires et conservé par chacune des Parties.

Dans le cas où le Preneur refuserait d'établir cet état des lieux ou refuserait d'y concourir, les Locaux Loués seront alors considérés comme ayant été donnés à bail en parfait état.

Il est ici précisé qu'une franchise exceptionnelle de loyer est consentie au Preneur (article VII-1) pour tenir compte des travaux d'adaptation à la destination autorisée et de mise en conformité des Locaux Loués avec toutes normes en vigueur, notamment au titre de la protection incendie et de l'accessibilité au public et aux personnes à mobilité réduite et au droit du travail.

À l'issue des travaux d'adaptation et de mise en conformité effectués par le Preneur, un nouvel état des lieux sera établi contradictoirement entre les Parties ou par un commissaire de justice mandaté à cet effet par le Bailleur, et ce aux frais partagés par moitié entre les Parties. Cet état des lieux constituera pour les Parties l'état des lieux visés à l'article L 145-40-1 du Code de commerce et sera établi en deux (2) exemplaires pour être conservé par chacune des Parties.

I.2. Autorisations administratives – Mise en conformité :

Lors de la prise de possession des Locaux Loués comme pendant toute la durée du Bail ou de ses éventuels renouvellements, le Preneur fera son affaire personnelle, à ses frais exclusifs, de toutes autorisations administratives requises en vue de l'exercice de ses activités, de même que de toutes interventions requises dans les Locaux Loués pour mettre ceux-ci en conformité avec toutes prescriptions légales ou réglementaires applicables, soit en raison de la destination contractuelle, soit des caractéristiques des Locaux Loués, sans pouvoir exercer aucun recours à l'encontre du Bailleur, et ce que cette mise en conformité intervienne sur injonction administrative ou non.

Seuls les travaux de mise en conformité relevant des gros travaux visés à l'article 606 du Code civil restent à la charge du Bailleur.

Dans le cas où l'exécution de travaux d'agencements serait requise en vue d'une implantation différente du commerce exercé - le cas échéant au titre de la réception du public - le Preneur assumera la charge de toutes les contraintes techniques et financières qui en découlent - quels qu'en soient la nature et le coût - en conformité avec la réglementation applicable à la date où les travaux seront réalisés, et ce sans recours à l'encontre du Bailleur, et en se conformant à cet égard à l'ensemble des obligations découlant de l'article II.3 des Conditions Générales du présent Bail.

En cours de bail, le Preneur sera tenu de se conformer scrupuleusement et à ses frais, à toutes réglementations et prescriptions en vigueur ou devenant applicables postérieurement à la signature du Bail, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'hygiène, les normes relatives aux réglementations ERP (Établissement Recevant du Public) - mais également ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) si elles sont applicables - la sécurité des personnes (en ce compris toutes conséquences découlant des réglementations sur la protection incendie), la protection de l'environnement, l'accessibilité aux personnes en situation de handicap, l'inspection du travail, le Code du travail, l'amiante, ou la lutte contre tous parasites. Le Preneur devra donc réaliser à ses frais et sous sa responsabilité toutes interventions requises dans les Locaux

Paraphe du BAILLEUR

DS
MJP

Paraphe du PRENEUR

DS
D

Loués pour mettre ceux-ci en conformité avec toutes normes applicables, et ce même si l'intervention requise intervient sur injonction administrative, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur devra également souscrire, à ses frais, tous abonnements prescrits par la réglementation pour assurer le fonctionnement, la maintenance, le contrôle, l'entretien et la mise aux normes des installations de sécurité et de prévention, et assumer directement et sans recours contre le Bailleur tous travaux en découlant, de telle manière que les Locaux Loués demeurent constamment conformes aux normes en vigueur.

Pour le cas où les travaux que le Preneur envisagerait de réaliser, nécessiteraient une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires et/ou de l'association syndicale libre et/ou de l'Administration, le Preneur ne pourra rechercher la responsabilité du Bailleur en cas de refus de cette ou ces dernière(s).

Le Preneur s'oblige à informer le Bailleur de l'obtention de ces autorisations et à lui en communiquer copie.

D'une manière générale, le Preneur devra se conformer à ses frais à toutes réglementations en vigueur et procéder à toutes mises en conformité des Locaux Loués et de leurs équipements, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché, et renonce à tout recours de ce chef à l'encontre du Bailleur, lequel ne reste tenu que des travaux de mise en conformité relevant des gros travaux visés à l'article 606 du Code civil.

I.3. Garnissement :

Le Preneur devra tenir les Locaux Loués ouverts, conformément à la destination contractuelle, en maintenant les Locaux constamment garnis pendant toute la durée du Bail, de meubles et matériels en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges, de même que de l'exécution des conditions du Bail.

I.4. Impôts - Taxes – Redevances du Preneur :

Le Preneur devra acquitter toutes contributions ou taxes découlant de ses activités dans les Locaux Loués, de même que les consommations d'électricité, de téléphone et de tous autres contrats de fourniture de fluides, d'entretien ou de maintenance, en concluant toutes conventions requises à cet effet, et ce de telle manière que le Bailleur ne puisse en aucun cas être inquiété.

I.5. Occupation :

Le Preneur devra occuper et exploiter personnellement et de manière permanente (sous réserve des périodes usuelles de fermeture et de congés annuels) les Locaux Loués. Il lui est interdit de les prêter ou d'en concéder la jouissance, même temporairement ou gratuitement, d'y domicilier des tiers, de donner son fonds de commerce en location-gérance, sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

Il se soumettra à toutes mesures d'ordre ou de propriété de l'ensemble immobilier dont dépendent les Locaux Loués, et s'engage notamment :

- à ne pas encombrer de manière quelconque, même temporairement, par tous objets de quelque nature que ce soit, les parties de l'immeuble communes avec tous autres occupants,

Paraphe du BAILLEUR

DS
Mlp

Paraphe du PRENEUR

DS
D

- à veiller à ce que la tranquillité des voisins et des tiers ne soit troublée en aucune manière du fait de ses activités, matériels et équipements, de son personnel, de ses fournisseurs ou de sa clientèle ; le Preneur doit notamment prendre toutes précautions pour ne pas gêner les autres locataires, voisins ou tiers, pour cause de bruits, odeurs, trépidations ou autres, en faisant son affaire personnelle de toute réclamation et en prenant toutes dispositions requises qui s'imposeraient, notamment au titre de travaux de mise en conformité ou d'isolation phonique,
- à n'avoir dans les Locaux Loués aucun dépôt de marchandises ni aucune installation de nature à entraîner des dangers d'explosions ou de mauvaises odeurs,
- à veiller à la bonne tenue du personnel et de toute personne dont le Preneur peut être responsable à un titre quelconque afin d'éviter les troubles de voisinage,
- à ne pas surcharger les planchers,
- à faire son affaire personnelle du stockage, du tri et de l'enlèvement de ses déchets dans les Locaux Loués, tout usage par le Preneur des locaux et conteneurs communs de l'Immeuble relatifs à la gestion des déchets étant interdit
- à se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble, dont un exemplaire lui a été remis.

I.6. Sous-location :

Toute sous-location totale ou partielle des Locaux Loués est expressément interdite.

En toute hypothèse, il est expressément convenu que les Locaux Loués faisant l'objet du présent Bail sont réputés indivisibles dans la commune intention des Parties, dans des conditions exclusives de tout droit direct à l'encontre du Bailleur.

En cas d'autorisation donnée par le Bailleur, toute sous-location ne pourra être conclue qu'en conformité avec les prescriptions légales en la matière et aux mêmes clauses, charges et conditions que le Bail principal.

Que le Bailleur intervienne ou non à l'occasion de la signature du contrat de sous-location, un exemplaire original de celui-ci lui sera remis sans frais pour lui, et ce dans un délai impératif de quinze (15) jours à compter de la signature de cette convention. A défaut, la sous-location sera inopposable au Bailleur avec toutes conséquences qui en découlent.

Le Preneur demeurera entièrement responsable du fait de l'occupation des Locaux Loués par le sous-locataire et en devra garantie au Bailleur, tandis que la présente clause devra, en cas de sous-location, être reproduite intégralement dans l'acte.

I.7. Cession :

La cession du seul présent Bail est interdite, et le Preneur ne peut céder ni faire apport du droit au présent Bail qu'à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce pour l'exercice de la même activité, et après avoir obtenu l'agrément préalable et écrit du Bailleur. Cet agrément préalable du Bailleur pourra être refusé dans l'hypothèse où le cessionnaire ne présenterait pas les mêmes garanties ou solvabilité du Preneur.

Paraphe du BAILLEUR

DS
MLP

DS
D
Paraphe du PRENEUR

Le cédant, le cessionnaire de même que les successeurs de celui-ci, demeureront garants et répondants solidaires, et ce quelle que soit la période pendant laquelle le fonds aura été exploité par l'un d'entre eux, du paiement des loyers et de leurs accessoires, comme de l'exécution des clauses du présent Bail, et ce pour une durée de trois (3) ans à compter de la date de la cession.

L'acte de cession devra donc contenir une clause par laquelle le cédant se déclarera solidaire du cessionnaire pour le paiement des loyers, des accessoires et des indemnités d'occupation et de l'exécution de toutes clauses du présent Bail, même en cas de cessions successives, et ce pour une durée de trois (3) années à compter de la date de la cession. L'acte devra en outre contenir une clause aux termes de laquelle le cessionnaire restera garant et solidaire de son cédant et des cédants successifs, de l'exécution de l'ensemble des clauses et conditions du Bail, et ce pour une durée de trois (3) années à compter de la date de la cession.

Cette garantie solidaire sera due tant par tout cédant du chef du ou des cessionnaire(s) que réciproquement par tout cessionnaire du chef de tout cédant, et ce sans que le Bailleur ne soit tenu d'effectuer la moindre formalité ou dénonciation, notamment dans l'hypothèse où des délais de paiement seraient consentis amiablement ou judiciairement au débiteur principal. La garantie restera due en cas de résiliation du bail pour quelque cause que ce soit, pendant la période d'occupation effective des Locaux Loués et jusqu'à leur complète libération et remise des clefs.

Dans l'hypothèse où le cédant ferait l'objet d'une procédure collective, le cessionnaire devra, compte tenu de l'inopposabilité de cette clause de solidarité aux organes de la procédure collective, remettre au Bailleur une garantie bancaire à première demande de substitution d'un montant égal à deux (2) termes du dernier loyer en principal, et cette garantie bancaire sera acquise au Bailleur pour toute la durée du Bail restant à courir.

Le Bailleur sera appelé à concourir à l'acte de cession ou d'apport quinze (15) jours avant la date effective de la signature de celui-ci, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à laquelle sera joint le projet d'acte définitif de la cession ou de l'apport, dont une expédition ou un exemplaire original enregistré devra être remis dans un délai d'un (1) mois, sans frais, au Bailleur, pour lui servir de titre.

Un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le cessionnaire ou par un tiers mandaté par eux au jour de la date d'effet de la cession. Cet état des lieux sera établi conformément aux dispositions de l'article L 145-40-1 du Code de commerce.

Les obligations d'entretien (article II) pesant dès lors sur le cessionnaire s'apprécieront par référence au seul état des lieux d'entrée établi conformément à l'article I.1, et ce nonobstant l'état des lieux intermédiaire qui n'a pour objet que d'informer le cessionnaire de l'état des Locaux Loués au jour de sa prise de possession sans valoir renonciation du Bailleur aux droits qu'il tient du présent Bail.

En aucun cas le Preneur ne pourra réaliser ladite cession ou ledit apport s'il n'est pas préalablement à jour du paiement de l'ensemble de tous loyers, charges et accessoires dus au Bailleur.

I.8. Modification juridique :

Le Preneur s'engage également à signifier au Bailleur, dans les formes prévues à l'article 1690 du Code civil, toute fusion ou apport partiel d'actif réalisé selon les modalités prévues par l'article L 145-16 alinéa 2 du Code de commerce, ou tout autre texte qui lui serait substitué.

Paraphe du BAILLEUR

DS
MJP

Paraphe du PRENEUR

DS
D

La qualité des Parties en présence étant une condition déterminante du Bail, le Preneur s'engage à notifier au Bailleur, sans délai et par lettre recommandée avec accusé de réception, toute information significative concernant son entreprise (changement de contrôle, etc.) ou susceptible d'obérer ses obligations découlant du Bail.

En cas de décès du Preneur, l'obligation des copreneurs ou héritiers sera réputée indivisible et solidaire tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du Bail.

Les héritiers supporteront en outre, dans les mêmes conditions, les frais de la signification prévue par l'article 877 du Code civil ou par tout autre texte qui lui serait substitué.

I.9. Données à caractère personnel :

Les Parties s'engagent à respecter la réglementation relative à la protection des données à caractère personnel, et notamment à n'utiliser des données à caractère personnel que l'une ou l'autre recueillerait, que pour les besoins de l'exécution du Bail, à mettre en place toutes mesures nécessaires de sécurité et de confidentialité afin de protéger ce type de données, à supprimer ces données dans les délais légaux de prescription, ainsi qu'à faire droit aux demandes des personnes concernées par ces données.

Chaque Partie est donc responsable pour ce qui la concerne de la bonne application de la réglementation relative au droit des données à caractère personnel, et s'engage à notifier à l'autre les éventuelles failles de sécurité entraînant un impact sur le traitement de ces données.

II. ENTRETIEN - TRANSFORMATIONS - INTERVENTIONS DIVERSES

II.1. Entretien :

Le Preneur devra entretenir les Locaux Loués et les rendre en fin de Bail ou à la fin de son occupation en parfait état d'entretien et de réparations de toutes natures, y compris celles découlant de la vétusté. Seules les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil restent à la charge du Bailleur.

Le Preneur devra en outre assurer l'entretien, la mise aux normes et la réfection de tous agencements installés dans les Locaux Loués, toutes fermetures, portes, vitrages, serrureries, canalisations, robinetteries, installations électriques et de fluides divers, compteurs, descentes et évacuations, installations sanitaires et appareils installés dans les Locaux Loués (cette énonciation étant seulement indicative et non limitative), de même que leur remplacement pour le cas où celui-ci s'imposerait par suite de vétusté ou force majeure.

Il devra procéder à la réfection des peintures des Locaux Loués et de ses aménagements aussi souvent qu'il sera nécessaire et dans les six (6) derniers mois de son occupation, et devra entretenir les revêtements de sols en parfait état en procédant à leur remplacement aussi souvent qu'il sera nécessaire pour maintenir ces revêtements en parfait état.

Il devra procéder à l'entretien, à la mise aux normes et au remplacement de tous appareils et éléments d'équipement afférents aux Locaux Loués, dont notamment : chaudière, chauffe-eau, climatisation, installations électriques, installations de sécurité et de prévention (cette énonciation étant seulement indicative et non limitative).

Paraphe du BAILLEUR

DS
MLP

Paraphe du PRENEUR

DS
ID

Il devra souscrire à ses frais tous contrats d'entretien ou de maintenance portant sur les appareils ou agencements installés dans les Locaux Loués, de même qu'en vue d'assurer le fonctionnement, l'entretien et la mise aux normes des installations de sécurité et de prévention - comme de tous équipements techniques nécessitant des visites d'entretien régulières -, et ce de telle manière que le Bailleur ne puisse être recherché ou inquiété par quiconque à ce sujet.

Il devra, en sa qualité de chef d'établissement, se conformer aux dispositions légales et réglementaires présentes ou à venir, notamment à celles découlant du Code du travail.

Il devra procéder, sous son entière responsabilité, à l'entretien, au remplacement éventuel et à la mise en conformité de tous conduits d'aération, de ventilation ou autres dépendant des Locaux Loués.

Il devra également procéder, directement et sans recours contre le Bailleur, à tous travaux liés à l'amélioration de la performance énergétique et environnementale des Locaux Loués, qui seraient imposés par la loi ou par décret pendant la durée de son occupation.

Il s'engage à remettre au Bailleur, si ce dernier lui en fait la demande, une copie des contrats d'entretien ou de maintenance souscrits, des carnets d'entretien des installations techniques et des rapports périodiques de contrôle ou de vérification desdites installations.

Il sera responsable de toutes réparations incombant normalement au Bailleur mais qui seraient nécessitées soit par défaut d'exécution de réparations dont le Preneur a la charge, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les Locaux Loués, soit dans d'autres parties de l'ensemble immobilier.

Il assumera directement et sans recours contre le Bailleur, tous travaux liés à l'amélioration de la performance énergétique et environnementale liés directement à ses activités et qui seraient imposés par la Loi ou par décret pendant la durée de son occupation.

Il devra enfin informer sans délai le Bailleur de toutes réparations susceptibles de lui incomber, étant rappelé que le Bailleur ne conserve la charge que des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil.

Le Bailleur se réserve la possibilité de visiter les Locaux Loués, directement ou par tout technicien de son choix, sous réserve d'un délai de prévenance de vingt-quatre (24) heures pour constater l'état d'entretien des Locaux Loués. Toutefois, la visite des Locaux Loués par le Bailleur ou son technicien pourra se faire sans limite de délai en cas d'urgence.

II.2. Travaux dans l'immeuble, les immeubles voisins ou sur la voie publique :

Le Preneur souffrira sans indemnité ni réduction de loyer, quelle qu'en soit la durée, même si elle excède vingt-et-un (21) jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil, les grosses réparations, de même que tous travaux qui devraient être exécutés dans l'immeuble, les immeubles voisins ou sur la voie publique, à sa propre initiative, à l'initiative du Bailleur, de voisins ou de tiers, ainsi que les nuisances causées par lesdits travaux, même s'ils ne doivent pas profiter au Preneur.

Le Preneur devra laisser le libre accès aux conduites d'eau, de gaz ou d'électricité, gaine de ventilation ou autres, en procédant à ses frais au déplacement ou à la dépose de tous agencements, mobiliers ou matériels.

Paraphe du BAILLEUR

DS
MJP

Paraphe du PRENEUR

DS
J

Il devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes etc., dont l'enlèvement sera rendu nécessaire par les travaux.

Le Preneur souffrira sans indemnité et par dérogation à l'article 1723 du Code civil, toutes modifications de l'immeuble dont dépendent les Locaux Loués, que le Bailleur ou le cas échéant le syndicat des copropriétaires se réserve d'effectuer sans avoir à requérir son autorisation.

A titre de simple information, le Bailleur informe le Preneur des travaux réalisés au cours des trois années précédentes en précisant leur coût et de l'état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes assortis d'un budget prévisionnel (*Annexe 2*).

Ces informations communiquées au Preneur ne peuvent engager le Bailleur qui reste libre de réaliser lesdits travaux, de différer leur réalisation ou d'y renoncer comme de les réaliser à des conditions financières autres que celles figurant dans le budget prévisionnel ou de réaliser des travaux complémentaires qui seraient nécessités par l'urgence ou le bon fonctionnement de l'immeuble.

En application des dispositions de l'article R 145-37 du Code de commerce, l'état récapitulatif et prévisionnel des travaux du Bailleur sera communiqué au Preneur dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale.

II.3. Transformation ou aménagements par le Preneur :

II.3.1. Travaux portant sur le gros-œuvre, le cloisonnement ou les parties communes :

Le Preneur ne pourra effectuer aucun percement de murs ou de planchers, démolition ou construction, aucun changement de distribution ou aucun travaux de cloisonnement, ni travaux affectant les parties communes, les installations techniques de l'immeuble ou son aspect extérieur, sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur, et le cas échéant du syndicat des copropriétaires à qui les devis descriptifs précis et les plans devront être soumis préalablement.

Ces travaux devront au surplus être en parfaite conformité avec le règlement de copropriété.

Ces travaux ne pourront être exécutés que sous les conditions suivantes :

- agrément préalable par le Bailleur et/ou son architecte, et le cas échéant par le syndicat des copropriétaires, des plans et du descriptif précis des travaux soumis par le Preneur,
- obtention des autorisations administratives requises selon la nature des travaux envisagés,
- souscription par le Preneur des assurances requises pour couvrir sa responsabilité civile dans l'exécution de tout chantier (soit notamment, et selon la nature des travaux, toutes assurances « dommages-ouvrage », « constructeur non-réalisateur », et « tous risques chantier » qui pourraient s'avérer requises), de même - selon la nature des travaux exécutés - qu'au titre des garanties biennales et décennales, et ce conformément à la législation en vigueur,
- information de l'architecte du Bailleur par le Preneur ou son maître d'œuvre de l'évolution du chantier, avec envoi de tous plans d'exécution permettant à cet architecte de s'assurer de la conformité des travaux exécutés avec ceux qui ont été préalablement autorisés et de contrôler l'exécution des travaux et leur conformité avec toutes normes en vigueur ; les honoraires de vacation et de contrôle de l'architecte du Bailleur étant pris en charge intégralement par le Preneur,

- transmission, en fonction de la nature des travaux réalisés et des préconisations de l'architecte du Bailleur, d'un rapport final émanant d'un bureau de contrôle.

L'autorisation du Bailleur ne saurait en aucun cas engager sa responsabilité ni atténuer celle du Preneur, tant entre les Parties qu'à l'égard des tiers.

Le Preneur s'engage à supporter toutes les conséquences de ses travaux qui seraient préjudiciables au gros-œuvre et à la solidité de l'immeuble, et à indemniser le Bailleur de tous dommages de quelque nature qu'ils soient, et qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

Le Preneur fera son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, des autorisations administratives découlant de ses travaux, sans que la responsabilité du Bailleur puisse être recherchée à quelque titre que ce soit.

II.3.2. Autres travaux :

Les travaux d'aménagement et de décoration intérieure des Locaux Loués seront exécutés par le Preneur à ses frais, et dans les conditions indiquées dans le devis descriptif et estimatif qu'il devra faire établir et communiquer au Bailleur.

En effet, préalablement à l'exécution des travaux, le Preneur a l'obligation de soumettre son dossier d'aménagement au Bailleur ou à son mandataire afin, notamment, qu'il vérifie la conformité de ces travaux au règlement de copropriété s'il existe.

L'autorisation éventuelle du Bailleur pour la réalisation des travaux prévus au présent article n'implique aucun engagement de responsabilité de sa part ; en conséquence, le Preneur s'engage à ne pas poursuivre le Bailleur, et ce même si les travaux ou les entreprises ont été approuvés par ce dernier.

Il est ici précisé que l'autorisation donnée le cas échéant par le Bailleur sera une autorisation de principe et qu'en aucun cas le Bailleur ne garantit la faisabilité des travaux projetés ni les diverses conséquences qui peuvent en découler.

Tous les contrôles, vérifications et travaux auxquels les Locaux Loués, les aménagements, installations et équipements qu'ils contiennent peuvent être assujettis en raison de la réglementation à venir, seront intégralement à la charge du Preneur qui renonce à tout recours contre le Bailleur, y compris pour les dégradations et troubles de jouissance susceptibles d'en résulter.

Le Preneur assumera donc seul l'entièvre responsabilité pouvant résulter de l'exécution de ces travaux et devra couvrir ou faire couvrir tous les risques encourus par des polices d'assurances souscrites conformément aux dispositions prévues dans le Bail.

En cas de réalisation de travaux sans l'accord du Bailleur, celui-ci pourra exiger que les Locaux Loués soient remis, aux frais du Preneur, dans leur état primitif, sans préjudice de l'application des sanctions encourues dans les termes du Bail ou de la législation en vigueur.

II.4. Pose d'enseigne - plaques :

Le Preneur ne peut installer une plaque ou une enseigne extérieure (lumineuse ou non) qu'après avoir obtenu l'accord écrit du Bailleur, auquel devront préalablement être adressés les devis et plans permettant de déterminer les modalités d'implantation exacte de l'agencement projeté.

Paraphe du BAILLEUR



DS
MLP

Paraphe du PRENEUR



DS
M D

Si l'immeuble est assujetti au régime de la copropriété, le Bailleur saisira à cet effet le syndic de copropriété du projet transmis par le Preneur qui nécessiterait le consentement, soit du syndic, soit de l'assemblée générale des copropriétaires, et informera le Preneur des démarches entreprises de même que de la décision qui lui aura été notifiée, le tout aux frais du Preneur.

L'autorisation du Bailleur et éventuellement de la copropriété, ne dispense en aucun cas le Preneur de l'obtention de toute autorisation administrative requise - dont il fait son affaire personnelle - de même que du règlement de toute redevance due à cet effet.

Toute modification de l'implantation de plaque/enseigne existante, quelle qu'en soit la nature, doit faire l'objet préalable d'une demande d'autorisation expresse du Bailleur selon les modalités précédemment stipulées.

En tout état de cause, le Preneur doit veiller à ce que l'enseigne ou l'installation soit solidement maintenue, en demeurant responsable de tous accidents que l'implantation pourrait occasionner, et devra acquitter tous impôts et taxes pouvant découler de ces installations.

II.5. Installations extérieures :

Toute installation de marquise, véranda, auvent, store extérieur, de même que tous objets en saillie sur la façade de l'immeuble ou dans les parties communes, est subordonnée au consentement préalable du Bailleur, de même qu'aux autorisations administratives requises à cet effet, ainsi que, le cas échéant, à l'accord du syndicat des copropriétaires de l'immeuble représenté par le syndic.

Dans le cas où les autorisations requises lui seraient accordées, le Preneur doit maintenir les installations ou agencements réalisés en bon état d'entretien, et veiller à leur solidité pour éviter tout accident.

Le Preneur devra naturellement acquitter tous impôts et taxes en découlant.

En aucun cas, le Bailleur ne pourra être tenu pour responsable du défaut d'autorisation ou du défaut de renouvellement d'une autorisation de l'administration concernée ou, le cas échéant, du syndicat des copropriétaires, le Preneur faisant son affaire personnelle desdites autorisations et des conséquences qui pourraient donc résulter de leur défaut sur les modalités d'exploitation des Locaux Loués.

Le Preneur procédera à la dépose de toute installation extérieure et enseigne en fin de jouissance, en faisant procéder à tous travaux de remise en état qui s'avéreraient requis.

II.6. Accession :

Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions, réalisés avec l'accord du Bailleur lorsqu'il est requis, ainsi que, le cas échéant, tous travaux imposés par la réglementation applicable, faits par le Preneur tant à son entrée dans les Locaux Loués qu'en cours de Bail, deviendront par voie d'accession la propriété du Bailleur sans indemnité à la fin de chacun des Baux successifs ou avant cette date si le Bail est résilié de manière anticipée, et seront pris en compte dans le calcul de la valeur locative à l'occasion du renouvellement consécutif à leur exécution, même s'il s'agit de travaux de mise en conformité à la destination contractuelle.

En tout état de cause, le Preneur supportera directement la charge des travaux liés aux améliorations, adjonctions et constructions réalisées par lui, jusqu'à la fin de la jouissance des Locaux Loués, et ce quand bien même ils auraient fait accession au Bailleur.

En cas de réalisation de travaux sans l'accord du Bailleur, celui-ci pourra exiger que les Locaux Loués soient remis, aux frais du Preneur, dans leur état primitif, sans préjudice de l'application des sanctions encourues (résiliation, acquisition de la clause résolutoire, refus de renouvellement pour motif grave et légitime).

II.7. Visite des Locaux Loués :

Le Preneur laissera visiter les Locaux Loués par le Bailleur, son architecte, son bureau de contrôle ou tous experts de son choix, chaque fois qu'ils le jugeront utile et sous réserve d'un délai de prévenance de 24 heures, ou dans les six (6) mois précédant l'expiration du Bail, de même qu'en cas d'exécution de travaux dans l'immeuble ou à son instigation dans les Locaux Loués.

II.8. Protection de l'environnement :

Le Preneur s'engage, dans le cadre de son activité, à respecter et faire respecter toutes les obligations et dispositions résultant de la réglementation en vigueur, en prenant toutes mesures nécessaires afin de préserver l'environnement.

Si l'activité du Preneur venait à engendrer un risque ou des conséquences dommageables pour l'environnement, le Preneur en serait entièrement responsable et devrait prendre toutes mesures et faire exécuter, à ses frais, tous travaux nécessaires pour remédier auxdites conséquences ou à la situation consécutive à ce risque.

Tous les frais et travaux nécessaires et résultant de l'application de toutes réglementations liées à la protection de l'environnement, restent à la charge exclusive du Preneur, et ce à la seule exception des gros travaux relevant de l'article 606 du Code civil.

En fin de Bail et avant la restitution des Locaux, si l'activité exercée par le Preneur peut être considérée comme génératrice de pollution, il sera procédé, à ses frais, à un audit permettant de déterminer les incidences d'une éventuelle pollution et l'état du sol ; tous travaux de dépollution en liaison avec la réglementation applicable au jour de la restitution incomberont au Preneur.

III. RESPONSABILITÉ - RENONCIATION À RECOURS

III.1. Interruption des prestations :

Le Preneur ne pourra réclamer au Bailleur aucune indemnité ni diminution du loyer en cas d'interruption dans les services de la distribution d'eau, d'électricité, de même le cas échéant de tous autres services afférents à l'immeuble, lorsque ladite interruption sera la conséquence de travaux ou d'incidents consécutifs à un sinistre ou en cas de force majeure ou encore du fait de l'administration.

III.2 . Renonciation à recours :

Le Preneur renonce expressément :

Paraphe du BAILLEUR

DS
MLP

DS
D
Paraphe du PRENEUR

- à solliciter une indemnité ou diminution du loyer en cas d'humidité ou d'inondation provenant d'infiltrations d'eau, de rupture de conduites, pour quelque cause que ce soit ; il en sera de même en cas d'interruption prolongée ou non de la fourniture dans les Locaux Loués d'eau, de gaz, d'électricité ou de tous autres services afférents à l'immeuble,
- à rechercher la responsabilité du Bailleur, de son mandataire ou de leurs assureurs respectifs, pour trouble de jouissance ou dommages causés par des voisins ou des tiers, et ce à quelque titre que ce soit, notamment en cas de vol ou de détournement dont le Preneur pourrait être la victime dans les Locaux Loués, celui-ci faisant son affaire personnelle d'assurer comme il le juge utile la garde et la surveillance des Locaux Loués,
- à tout recours contre le Bailleur, son mandataire et leurs assureurs respectifs, en cas de trouble de jouissance provenant de vices de construction,
- à réclamer au Bailleur, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance ou perte d'exploitation, du fait de l'arrêt total ou ponctuel de son activité pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur fera son affaire personnelle :

- de la réparation de tous dommages tant matériels qu'immatériels, en agissant directement contre leurs auteurs sans recours à l'encontre du Bailleur,
- de toutes réclamations émanant de voisins ou de tiers notamment en raison du bruit, odeurs, chaleur, ou d'une façon générale de tous dommages causés du fait de son activité, et ce de telle façon que le Bailleur ne soit en aucun cas inquiété de ce chef.

III.3. Expropriation :

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au Bailleur ; il appartiendra au Preneur de faire valoir tous droits découlant de la présente convention et des activités exercées dans les Locaux Loués à l'égard de la partie expropriante.

III.4. Destruction des Locaux Loués :

Dans le cas où, à la suite d'un sinistre quelconque (incendie, inondation, explosion ou autres, découlant ou non de la vétusté) et quel qu'en soit l'origine, les Locaux Loués seraient détruits en totalité, le présent Bail serait résilié de plein droit sans indemnité au profit du Preneur.

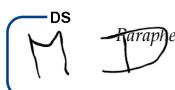
Il en sera de même, si bon semble au Bailleur, en cas de destruction partielle de plus de la moitié de la surface des Locaux Loués, et ce quelle qu'en soit la cause ou l'origine. En fonction de l'étendue des dégâts, le Bailleur aura seul la faculté de résilier le Bail de plein droit ou de consentir un abattement de loyer pendant la durée de la perte de jouissance partielle. Dans cette deuxième hypothèse, et à condition que le Bailleur reconstruise l'immeuble dans un délai de trois (3) ans maximum, le Bail continuera à porter sur l'intégralité des Locaux Loués, et l'abattement de loyer sera calculé en fonction de la surface détruite. Ce calcul sera effectué par le Bailleur ou son mandataire, et à défaut d'accord du Preneur sur ce calcul, les Parties conviennent qu'elles s'en remettront au tribunal compétent et, en attendant cette décision, accepteront à titre provisionnel le calcul du Bailleur ou de son mandataire.

Dans les hypothèses ci-dessus prévues, le Bailleur conservera néanmoins ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée en tout ou partie à ce dernier.

Paraphe du BAILLEUR



Paraphe du PRENEUR



IV. ASSURANCES

IV.1. Assurance du Bailleur :

Le Bailleur a souscrit une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile en qualité de propriétaire, et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du Bail.

Le Preneur s'engage à aviser le Bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de toute cause de risque aggravant pouvant résulter des modalités d'exploitation ou de toute modification des modalités d'exploitation de ses activités.

IV.2. Assurances du Preneur :

Le Preneur devra être assuré, à compter de l'entrée en jouissance des Locaux Loués et pendant toute la durée du Bail ou de ses renouvellements, et en tout état de cause jusqu'à la restitution des Locaux selon les modalités ci-après stipulées, en souscrivant auprès d'une compagnie notoirement solvable :

- une police d'assurance « responsabilité civile » en vue de couvrir la responsabilité civile qu'il peut encourir en raison de son exploitation, des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers du fait de ses activités, ses matériels, marchandises, ou de son personnel,
- une police d'assurances destinée à couvrir l'ensemble des risques incendie, explosions, foudre, vols, dommages électriques de toutes natures, tempêtes, dégâts des eaux de toutes natures, émeutes, attentats, actes de terrorisme et de sabotage, ainsi que le recours des voisins et des tiers, et garantissant ainsi ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général, et ses biens propres à concurrence de leur valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre, ainsi que tous les frais de déblai, démolition, enlèvement, étalement, échafaudage, rendus nécessaires, de même que les honoraires d'expert,
- une police d'assurance « perte d'exploitation » en vue de garantir sa privation de jouissance éventuelle.

Il devra justifier de la souscription de ces assurances et du paiement des primes avant toute mise en exploitation et au plus tard dans les quinze (15) jours de son entrée en jouissance, puis à toute réquisition du Bailleur, étant précisé que l'ensemble des garanties devront être maintenues et renouvelées pendant toute la durée de son occupation.

Il s'engage à aviser le Bailleur de tout changement de ses conditions d'exploitation qui pourraient s'assimiler à une aggravation du risque, et en cas d'augmentation corrélative des taux de prime de l'assurance souscrite par le Bailleur, le Preneur prendra en charge la surprime correspondant à ce risque supplémentaire.

Il s'engage également à se conformer à toute demande des assureurs du Bailleur tendant à faire modifier les installations techniques relatives à la prévention et à la sécurité des Locaux Loués.

En outre, au cas où le Preneur exécuterait des travaux dans les Locaux Loués dans les conditions définies au paragraphe II.3., il devra contracter les assurances requises audit paragraphe.

Paraphe du BAILLEUR

DS
MLP

DS
D
Paraphe du PRENEUR

De convention expresse, le Bail vaut délégation et transport au profit du Bailleur, de l'indemnité qui serait due au Preneur en cas de sinistre, et ce à concurrence de l'indemnité dont celui-ci se trouverait tenu envers le Bailleur.

Dans l'hypothèse où la reconstruction des Locaux Loués à l'identique ne serait pas possible pour quelque cause que ce soit, le Bail se trouvera résilié sans indemnité pour le Preneur, et les indemnités d'assurance immobilière souscrites au titre de la valeur de remplacement à neuf resteront acquises au Bailleur.

IV.3. Renonciation à recours :

Le Bailleur et ses assureurs renoncent à tout recours qu'ils seraient en droit d'exercer à l'encontre du Preneur, de ses assureurs, ainsi que de tous occupants de son fait et de leurs assureurs le cas de malveillance excepté.

Réciproquement, le Preneur et ses assureurs ainsi que tous occupants de son fait et leurs assureurs renoncent à tout recours envers le Bailleur et ses assureurs, le cas de malveillance excepté.

Par ailleurs, le Preneur se porte fort, vis-à-vis du Bailleur, de ce que les renonciations à recours susvisées seront effectivement souscrites par le sous-locataire et son assureur dans l'hypothèse d'une sous-location dûment autorisée par le Bailleur, et s'engage à indemniser le Bailleur des conséquences directes ou indirectes de toutes demandes et actions judiciaires que le sous-locataire, ses préposés et/ou sa compagnie d'assurance formuleraient ou intenteraient contre le Bailleur, en ce compris tous frais et honoraires que ce dernier aura dû engager pour faire valoir ses droits.

IV.4. Surprime :

Dans le cas où les activités exercées par le Preneur entraîneraient des surprimes d'assurance, celui-ci s'engage à rembourser au Bailleur toutes surprimes qui lui seraient réclamées de ce fait.

IV.5. Sinistre :

Le Preneur devra, sous quarante-huit (48) heures, déclarer au Bailleur tout sinistre ou dégradation qui se produirait dans les Locaux Loués, quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le Bailleur de ce sinistre et du retard apporté à sa déclaration aux assureurs.

Il devra déclarer à sa propre compagnie d'assurance tout sinistre, quelle que soit sa date de survenance et sa gravité apparente.

V. LIBÉRATION DES LOCAUX LOUÉS

V.1. État des lieux – Réparations :

Au départ du Preneur, quelle qu'en soit la cause, il lui incombe de restituer les Locaux Loués en parfait état d'entretien, de réparations et de conformité de toutes natures, selon les obligations qui lui incombent en vertu du présent Bail.

Paraphe du BAILLEUR

DS
MLP

DS
D
Paraphe du PRENEUR

Pour ce qui est des aménagements, travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, réalisés par le Preneur sans l'accord du Bailleur lorsqu'il est requis, le Bailleur pourra exiger, au départ du Preneur, la remise des Locaux Loués, en tout ou partie, dans leur état primitif, aux frais du Preneur.

L'état primitif des Locaux Loués s'entend de celui mentionné au second état des lieux visé à l'article I.1. après réalisation des travaux d'aménagement du Preneur. En cas de cession ayant entraîné la cession du droit au présent Bail, cet état des lieux correspondra à celui dressé avec le Preneur initial ayant conclu le Bail et non à celui dressé entre le Bailleur et le cessionnaire ou le bénéficiaire du droit au Bail lors de son entrée dans les Locaux Loués.

Toute remise en état nécessaire pour remédier aux dégradations consécutives aux enlèvements seront à la charge exclusive du Preneur, et le Bailleur fera donc connaître sa décision par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au Preneur dans un délai de trente (30) jours consécutifs à la visite préliminaire ci-après prévue, ou, en tout état de cause, avant la date prévue pour la restitution des Locaux Loués.

Trois (3) mois avant la date de restitution prévue, il sera procédé à une visite contradictoire des Locaux Loués en présence de tout technicien ou gestionnaire mandaté par les deux Parties, et à défaut de pouvoir convenir d'une date arrêtée d'un commun accord, le Bailleur informera le Preneur des dates et heures auxquelles il se rendra sur place pour procéder à la visite des Locaux Loués.

À cette occasion, tout contrat d'entretien ou de maintenance souscrit par le Preneur, de même que toute pièce justificative des travaux d'entretien ou de remplacement réalisés au cours des deux (2) dernières années, devront être communiqués au Bailleur ou à ses représentants.

À l'issue de cette visite, et nonobstant toutes dispositions prises le cas échéant par le Preneur en vue d'effectuer les interventions requises au titre de l'entretien ou de la remise en état des Locaux Loués, le Bailleur pourra transmettre un état des réparations et un devis estimatif des travaux qu'il estimera requis, et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au Preneur.

Il appartiendra alors au Preneur, dans les huit (8) jours de la réception de cet envoi, de faire connaître s'il entend contester ou non la nature des interventions requises par le Bailleur, et leur montant : en cas de silence du Preneur à l'expiration de ce délai, le ou les devis, de même que les travaux de remise en état prévus par le Bailleur, seront réputés acceptés. Le Bailleur aura alors la faculté, si bon lui semble, de les faire exécuter par les entreprises de son choix, à charge pour le Preneur d'en supporter le coût, en ce compris les frais et honoraires d'intervention de tout maître d'œuvre éventuellement requis.

Si le Preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il s'engage à faire appel à des entreprises qualifiées et agréées par le Bailleur sous le contrôle de l'architecte du Bailleur ou d'un bureau d'études techniques choisi par le Bailleur.

Au jour de la libération des Locaux, un état des lieux contradictoire sera établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux. Le cas échéant, si cet état des lieux ne pouvait être établi dans les conditions susvisées, il sera alors établi par un commissaire de justice, sur l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Paraphe du BAILLEUR

DS
MJP

DS
D
Paraphe du PRENEUR

En tout état de cause, et si les travaux imposent une immobilisation des Locaux Loués au-delà de la date prévue pour la restitution, une indemnité journalière sera due, d'un montant égal au loyer contractuel exigible à l'expiration du Bail, majoré de 50 % (CINQUANTE POUR CENT), outre toutes charges et taxes découlant du présent Bail et calculées *prorata temporis*.

V.2. Visite des Locaux :

Pendant les trois (3) mois précédant le départ du Preneur, celui-ci devra laisser le représentant du Bailleur ou toute personne mandatée en vue d'assurer la relocation des Locaux, aux heures ouvrables avec un préavis d'au moins quarante-huit (48) heures.

V.3. Justification :

Le Preneur devra justifier, préalablement à tout déménagement, du paiement de toute facturation correspondant aux abonnements et consommations divers (gaz, électricité, eau, téléphone, etc.), de même que du paiement des contributions directes ou indirectes découlant de ses activités dans les Locaux Loués.

VI. INFORMATIONS DU PRENEUR

VI.1. Amiante :

En application des dispositions de l'article R 1334-28 du Code de la santé publique, le Bailleur remet au Preneur un rapport technique relatif à la présence de produits ou de matériaux pouvant contenir de l'amiante dans les Locaux Loués établi le 19 avril 2022 (**Annexe n° 4**) révélant la présence d'amiante dans un conduit dans une cave dépendant des Locaux Loués. Les Parties sont convenues que le Preneur réalisera, à ses frais, mais uniquement si nécessaire, un coffrage de ce conduit afin de se prémunir d'un risque de dégradation.

Ce dossier technique amiante devra être tenu à la disposition de l'ensemble des personnes visées à l'article R 1334-29-5 II du Code de la santé publique (occupants, représentants du personnel, employeurs et médecins du travail).

VI.2. Prévention des risques technologiques ou naturels :

Conformément aux obligations incombant au Bailleur, un état des risques et pollutions est annexé aux présentes à partir des informations mises à la disposition par le préfet du département et la commune. Ce document est paraphé par les Parties, et le Bailleur déclare que les Locaux objets des présentes n'ont pas fait l'objet, à sa connaissance, d'un sinistre ni entraîné une indemnisation consécutive à une catastrophe reconnue comme telle (**Annexe n° 5**).

VI.3. Diagnostic de performance énergétique :

Conformément aux dispositions de l'article L 126-29 du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique est annexé au présent Bail (**Annexe n° 6**).

VI.4. Règlement de copropriété :

Le Preneur reconnaît avoir pris connaissance du règlement de copropriété de l'immeuble (établi par Me Auguste MALAUZAT, Notaire, le 30 novembre 1943, et enregistré à la Conservation des

Paraphe du BAILLEUR

DS
MLP

DS
D
Paraphe du PRENEUR

Hypothèques de Marseille le 2 décembre 1943, volume n° 352), et qu'un exemplaire lui a été remis. Ce document a valeur contractuelle au même titre que le présent Bail.

Le Preneur s'engage en conséquence à en respecter toutes les dispositions ainsi que leurs éventuelles modifications, et s'engage à se conformer à toutes réglementations auxquelles l'immeuble serait assujetti.

VII. CONDITIONS PARTICULIÈRES :

VII.1. Autorisation de travaux :

Le Bailleur donne au Preneur son autorisation de principe pour la réalisation de travaux figurant sur la liste ci-annexée (Annexe n°8) comprenant la création d'un espace sanitaire (douche à usage des salariés du Preneur) que le Preneur s'engage à réaliser à ses frais et sous sa responsabilité.

Le Preneur pourra réaliser ses travaux après obtention de l'accord formel du Bailleur sur un dossier de travaux devant être présenté par le Preneur dans le délai d'un (1) mois à compter de la signature du présent Bail, dans les conditions prévues à l'article II.3 des présentes et après obtention de toute autorisation administrative et de la copropriété requise.

Le Preneur est parfaitement informé que les Locaux Loués peuvent ne pas répondre en tous points aux prescriptions et mises en conformité requises en vue des activités projetées, et qu'il devra dès lors et sous sa seule responsabilité et à ses frais exclusifs, procéder à toutes démarches et à tous travaux éventuellement requis pour mettre les Locaux Loués en conformité avec la réglementation applicable.

Dans le cadre de l'exécution de ses travaux, le Preneur s'engage à procéder à toutes interventions requises afin de permettre une exploitation conforme aux activités autorisées, et impliquant la mise en conformité des Locaux Loués avec toutes réglementations applicables, notamment au titre de l'accessibilité de la clientèle (telle que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ou des personnes en situation de handicap), au titre des réglementations ERP (Établissement Recevant du Public), de la sécurité, de la lutte contre l'incendie, du respect des dispositions du Code du travail etc.

La réalisation de ces travaux devra intervenir dans le strict respect des conditions prévues aux présentes à l'article II.3, aux frais, risques et périls du Preneur, et ce sans que la responsabilité du Bailleur ne puisse être recherchée à quelque titre que ce soit.

L'autorisation du Bailleur à la réalisation de ces travaux ne dispense pas le Preneur de l'obtention de toutes autorisations administratives et de la copropriété éventuellement requises et devant intervenir à ses frais exclusifs, tandis que le Preneur devra obtenir et justifier des autorisations d'ouverture au public préalablement au démarrage de son exploitation.

Dès la fin de ses travaux, le Preneur s'engage à en avertir le Bailleur afin d'établir l'état des lieux prévu à l'article I.1.

VII.2. Franchise de loyer :

En contrepartie de l'exécution par le Preneur des travaux d'agencement et d'installation impliquant tous travaux de mise en conformité des Locaux Loués avec toutes normes en vigueur (notamment :

Paraphe du BAILLEUR



DS



Paraphe du PRENEUR

accessibilité du public, protection incendie, sécurité, normes environnementales, réglementations ERP, etc.), et à titre de participation indirecte, le Bailleur consent une franchise exceptionnelle du loyer de **1 (UN) mois**.

En conséquence, le loyer sera exigible pour la première fois à la date de signature du bail pour la période du 21 juin au 30 juin 2024.

Cette franchise ne fait pas échec à la mise en œuvre de l'indexation conventionnelle du loyer ci-avant stipulée et porte exclusivement sur le Loyer principal hors charges, taxes dues au titre des présentes, de telle sorte que les charges, taxes dues au titre du Bail pendant la période de franchise seront exigibles dans les conditions prévues aux articles du Bail s'y rapportant.

VII.3 Garantie à première demande :

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant au titre du présent Bail, le Preneur remettra au Bailleur, **sous un délai impératif d'un (1) mois à compter de la date d'effet du Bail**, une garantie autonome à première demande en garantie du paiement des loyers, charges, taxes, indemnités d'occupation, frais et accessoires exigibles au titre du présent Bail et de ses suites. À défaut, le Bail pourra être résilié, si bon semble au Bailleur, dans les termes de la clause résolutoire rappelée ci-après, et sous les sanctions qui en découlent.

Cette garantie autonome à première demande est d'un montant égal à trois (3) mois de loyer hors taxes et hors charges applicable hors franchise de loyer à la date d'effet du présent bail, soit à la somme de **13.749 € outre la TVA au taux de 20%, soit la somme de 16.498,80 € (SEIZE MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX HUIT EUROS ET QUATRE VINGT CENTIMES)** et consentie pour la durée du présent Bail, soit pour la période du 21 mai 2024 au 20 mai 2033.

Cette garantie doit être conforme au modèle que le Bailleur a remis au Preneur, dès avant la signature du présent Bail (**Annexe n° 7**) ladite conformité étant une condition essentielle et déterminante de validité du Bail sans laquelle le Bailleur ne se serait pas engagé.

Elle doit émaner d'un établissement bancaire ou financier français ou de la filiale française d'un établissement bancaire ou financier ayant son siège au sein de l'Union européenne, figurant sur la liste actualisée du CECEI des établissements de crédit agréés en France. Elle est soumise au droit français et pourra être appelée et exécutée en France, ce que garantit le Preneur.

Elle devra être maintenue pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements, et jusqu'à l'expiration d'une période de six (6) mois suivant la date de libération effective des Locaux Loués par le Preneur.

En cas de renouvellement du Bail, cette garantie autonome à première demande sera donc renouvelée pour toute la période de chaque renouvellement, à due concurrence d'une somme égale à trois (3) mois de loyer hors charges et hors taxes tel qu'il sera fixé à la date de chaque renouvellement, outre la TVA au taux en vigueur.

Le Preneur devra alors remettre au Bailleur, avant la prise d'effet du renouvellement, une nouvelle garantie bancaire autonome à première demande ayant les mêmes caractéristiques que celles indiquées ci-dessus, et conforme au modèle annexé.

Paraphe du BAILLEUR

DS
MJP

DS
JParaphe du PRENEUR

En cas de mise en jeu totale ou partielle de cette garantie, le Preneur s'oblige dans un délai d'un (1) mois à délivrer une nouvelle garantie pour respecter l'obligation à laquelle il s'est engagé aux termes de la présente clause. À défaut, le Bail pourra être résilié, si bon semble au Bailleur, dans les termes de la clause résolutoire rappelée ci-après, et sous les sanctions qui en découlent.

Par dérogation à l'article 2321 du Code civil, en cas de changement de Bailleur pour quelque cause que ce soit (notamment vente de l'immeuble ou de la société propriétaire, fusion de la société propriétaire avec une autre société ou absorption de la société propriétaire par une autre société, apport de l'immeuble à une autre société, etc.), le bénéfice de la présente garantie sera de plein droit transféré au profit du nouveau bailleur, sauf dans l'hypothèse où par extraordinaire le nouveau propriétaire bailleur devait figurer sur la liste des sociétés impliquées dans la lutte anti-blanchiment ou le financement du terrorisme, cette clause devant figurer explicitement dans l'acte de garantie remis au Bailleur.

Le Bailleur tiendra donc informé le Preneur de toute cession ou de toute substitution de propriétaire des murs des Locaux Loués, dans les conditions qui précèdent.

VIII. RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT ET DÉVELOPPEMENT DURABLE

Les Parties s'obligent, dans l'hypothèse où les dispositions législatives et réglementaires en matière de respect de l'environnement, de développement durable et d'amélioration des performances énergétiques et environnementales, actuelles et à venir, sont ou deviennent applicables aux Locaux loués ou à l'Immeuble au cours du Bail et de ses renouvellements, à observer les dispositions suivantes.

VIII.1. Le Preneur assumera directement et sans recours contre le Bailleur, tous les travaux, frais et dépenses exposés pour suivre et optimiser les émissions de gaz à effet de serre ou les consommations énergétiques de l'immeuble dont dépendent les Locaux Loués, et/ou pour améliorer ses performances énergétiques et environnementales et/ou pour se conformer aux obligations de réduction de la consommation d'énergie finale des bâtiments et aux obligations déclaratives en découlant, afin de se mettre en conformité, si elles sont ou deviennent applicables, avec les obligations légales et celles issues de la réglementation, mais dans les limites posées par l'article R 145-35 du Code de commerce.

Il supportera toutes les dépenses liées à l'amélioration de la performance énergétique et environnementale de l'immeuble dont dépendent les Locaux Loués, notamment, sans que cette liste soit limitative, les frais d'établissement d'un audit environnemental, les frais et honoraires liés à la certification ou à la labellisation de l'immeuble en matière technique ou environnementale, les frais liés à la mise en place de moyens et mesures de contrôle régulier, les frais de collecte et de déclaration des données de consommation notamment sur une plateforme numérique, et les travaux de toute nature découlant des mises aux normes en matière environnementale, d'amélioration de la performance énergétique et environnementale et de réduction de la consommation d'énergie finale des bâtiments résultant notamment, s'ils sont ou deviennent applicables, de l'article L. 174-1 du Code de la construction et de l'habitation, du décret n°2019-771 du 23 juillet 2019 et de ses arrêtés d'application, et ce dans la seule limite des dispositions de l'article R 145-35 du Code de commerce et à l'exception des travaux d'isolation par l'extérieur ou l'intérieur des murs, combles, et toiture et de l'installation de panneaux solaires.

VIII.2. Le Bailleur et le Preneur s'engagent à collaborer afin d'aboutir à l'amélioration des caractéristiques techniques des Locaux Loués en matière environnementale et de développement

Paraphe du BAILLEUR



Paraphe du PRENEUR



durable et ce afin de se conformer aux normes éventuellement applicables en la matière aux Locaux loués ou à l'Immeuble qui seraient imposées par la loi ou par décret pendant la durée de son occupation.

Les Parties s'engagent dès lors à mettre en œuvre les moyens permettant de limiter les consommations d'énergie et d'eau, les émissions de CO₂ et l'utilisation de matériaux pour la réalisation de travaux respectueux de l'environnement afin de satisfaire aux normes applicables.

Les Parties s'obligent à conjuguer leurs efforts afin d'améliorer les performances environnementales des Locaux loués et de l'Immeuble afin de satisfaire, si elles sont ou deviennent applicables, aux obligations, objectifs et préconisations en matière de réduction de la performance énergétique du parc tertiaire de la loi Grenelle I (loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement), de la loi Grenelle II (loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 d'engagement national pour l'environnement), de la loi Elan n°2018-1021 du 23 novembre 2018 et de leurs suites.

VIII.3. Selon les dispositions des articles L.174-1 et R. 174-27 du Code de la construction et de l'habitation créé par Décret n°2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire (dit « décret tertiaire »), le Bailleur ou le Preneur doivent si ces dispositions trouvent à s'appliquer, transmettre chaque année les informations relatives aux consommations d'énergie sur la plateforme numérique nommée « Observatoire de la Performance Energétique, de la Rénovation et des Actions Tertiaires - OPERAT ».

Chaque Partie s'engage mutuellement, si les dispositions précitées sont ou deviennent applicables, à communiquer à l'autre les données en sa possession relatives aux consommations annuelles énergétiques réelles des parties communes de l'immeuble et/ou privatives des Locaux Loués, ainsi que de l'ensemble des équipements et des systèmes dont ils assurent respectivement l'exploitation.

A cette fin, le Preneur autorise le Bailleur ou tout mandataire de son choix dûment habilité, si les dispositions de l'article R. 174-28 du Code de la construction et de l'habitation sont ou deviennent applicables, à collecter, à tout moment pendant la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements, les données de sa consommation d'énergie auprès du Preneur, des fournisseurs de fluides et des distributeurs, à accéder aux informations et appareils de mesures en cause, à assurer la transmission des éléments en sa possession sur la plateforme numérique « OPERAT » dans les délais requis, en lui conférant et déléguant ses droits d'accès à la plateforme « OPERAT », et ce directement ou si bon semble au Bailleur via un mandat confié par le Preneur à un prestataire désigné par le Bailleur, les coûts de collecte et de déclaration étant supportés par le Preneur.

Dans l'hypothèse où le Preneur ne permettrait néanmoins pas la collecte des données de sa consommation d'énergie et leur transmission sur la plateforme OPERAT, il s'oblige à effectuer lui-même lesdites transmissions, dans le délai réglementaire applicable, sous son entière responsabilité, sans recours contre le Bailleur, étant précisé qu'il s'engage à le tenir indemne de toutes les conséquences directes ou indirectes, financières et/ou réputationnelles liées à son éventuelle défaillance dans la transmission des données.

Le Preneur fera son affaire personnelle à ses frais de l'affichage de l'attestation numérique annuelle générée par la plateforme numérique conformément à l'article R. 174-32 du Code de la construction et de l'habitation s'il est applicable.

Paraphe du BAILLEUR

DS
MJP

DS
P
Paraphe du PRENEUR

En tout état de cause, les Parties s'obligent à collaborer pour déterminer un programme d'actions d'amélioration de performance énergétique, et sur le choix des travaux ou des installations à réaliser en vue d'améliorer les performances énergétiques et environnementales de l'immeuble, et ce afin de se conformer aux normes actuelles ou à venir en la matière si elles sont applicables.

Si les Parties ne parvenaient pas à un accord, le Bailleur pourrait mettre en œuvre les travaux ou installations nécessaires pour respecter et satisfaire à l'évolution de la réglementation, si elle est applicable, issue du Grenelle de l'Environnement, et de la Loi Elan et/ou du Décret n°2019-771 du 23 juillet 2019.

Pour tous travaux et/ou installations visant à améliorer les performances environnementales de l'immeuble, le Preneur s'oblige :

- à donner accès aux Locaux Loués pour permettre leur réalisation,
- à en supporter le coût conformément aux stipulations du Bail,
- et, après réalisation de ces travaux et/ou installations, à respecter le cahier des charges d'utilisation.

En cas de non-respect de l'une des obligations de la présente clause par le Preneur, le Bailleur pourra lui faire supporter l'ensemble des préjudices qui pourraient en résulter pour le Bailleur.

IX. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

À défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou d'indemnité d'occupation (y compris charges, taxes et prestations), comme de tout complément de loyer ou d'arriéré de loyer, de dépôt de garantie ou de charges, découlant d'un accord amiable entre les Parties ou d'une décision judiciaire, ou encore en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent Bail, notamment de défaut de remise d'une garantie à première demande dans les conditions et délais convenus au Bail celui-ci sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, un (1) mois après une mise en demeure ou un commandement de payer demeuré sans effet, sans qu'il y ait lieu de remplir aucune formalité judiciaire.

Dans l'hypothèse où la mise en demeure ou le commandement aurait pour objet l'exécution de travaux incombant au Preneur, lesquels, en raison de leur nature ou de leur importance, ne pourraient effectivement être réalisés dans le délai d'un (1) mois, la résiliation de plein droit sera acquise, si bon semble au Bailleur, si le Preneur ne peut justifier d'avoir effectué toutes les diligences requises, notamment en signant tous ordres de service requis en vue de l'exécution des travaux, et ce dans le délai d'un (1) mois imparti.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé qui constatera seulement l'acquisition de la clause résolutoire, sans que les offres ultérieures puissent en arrêter l'effet pour obtenir l'expulsion des Locaux Loués et dans ce cas, le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance s'il y en a, resteront définitivement acquis au Bailleur sans préjudice de tous dommages et intérêts complémentaires.

Tous frais de procédure, de poursuites ou de mesure conservatoire, ainsi que tous frais de levée d'état ou de notification si celles-ci sont requises, seront à la charge du Preneur et considérées comme suppléments et accessoires du loyer.

À compter de la date où la clause résolutoire sera réputée acquise au Bailleur, l'indemnité d'occupation due jusqu'à libération des Locaux sera égale au loyer contractuellement en vigueur majoré de 50 % (CINQUANTE POUR CENT), outre les charges et taxes. En cas de résiliation ou

Paraphe du BAILLEUR

DS
MLP

DS

Paraphe du PRENEUR

d'expulsion, le montant du dépôt de garantie demeurera acquis au Bailleur à titre de première indemnité, sans préjudice de plus amples dommages et intérêts et des dispositions de l'article 1760 du Code civil.

X. EXÉCUTION INTÉGRALE ET MAINTENANCE EN VIGUEUR DU BAIL

Chaque Partie s'oblige à exécuter pleinement et intégralement l'ensemble des obligations stipulées au Bail sans pouvoir opposer unilatéralement à l'autre Partie une quelconque exception d'inexécution, ni suspendre l'exécution de ses obligations, ni accepter une exécution imparfaite du Bail avec réduction proportionnelle du prix, pour quelque motif et en quelque circonstance que ce soit, et ce par dérogation expresse aux dispositions des articles 1219, 1220 et 1223 du Code civil.

Les Parties renoncent également à résoudre unilatéralement le Bail dans les conditions prévues à l'article 1226 du Code civil, et ce pour quelque cause que ce soit.

La Partie non défaillante conserve toutefois la faculté de solliciter judiciairement la résiliation du Bail au cas où un tel manquement serait avéré. Le Bailleur conservera également la faculté de mettre en œuvre la clause résolutoire ci-avant stipulée, laquelle demeurera applicable en tout état de cause, ce que le Preneur reconnaît.

XI. TOLÉRANCES

Toutes tolérances, au sujet des conditions du présent Bail et de ses suites, quelle qu'en ait pu être la fréquence ou la durée, ne pourront être considérées comme une modification ou une suppression des clauses et conditions du présent Bail et de ses suites, ni génératrices d'un droit quelconque.

En conséquence, toute modification aux présentes devra résulter d'un avenant au Bail signé par les Parties, dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

Si une quelconque stipulation du présent Bail devenait inapplicable ou était déclarée nulle ou réputée non écrite, les Parties conviennent expressément que la validité des autres stipulations n'en sera pas affectée.

Dans cette hypothèse, les Parties s'engagent à renégocier de bonne foi le remplacement de cette stipulation par une nouvelle disposition ayant un effet équivalent à celui initialement recherché et régularisé par les Parties.

Si les Parties ne parvenaient pas à un accord pour le remplacement de cette stipulation, elles s'engagent alors à recourir, préalablement à toute instance judiciaire, à la médiation.

La Partie qui entendra mettre en œuvre cette médiation en avertira l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en visant expressément les dispositions du présent article et en proposant une liste de trois (3) personnes susceptibles d'être retenues comme médiateurs.

Les Parties choisiront alors un médiateur d'un commun accord, soit dans la liste proposée, soit en dehors de celle-ci, étant expressément convenu que le médiateur devra être un professionnel reconnu.

Le médiateur aura alors mission de concilier les Parties afin de rechercher une nouvelle disposition ayant un effet équivalent à la stipulation qui aura pu être invalidée ou déclarée nulle ou réputée non écrite, et d'aboutir à la signature d'un avenant contenant les nouvelles dispositions contractuelles en remplacement de la stipulation litigieuse.

Les frais et honoraires du médiateur seront partagés par moitié entre les Parties, et la mission du médiateur ne pourra excéder un délai de deux (2) mois suivant la consignation de ses honoraires par les Parties ou par la Partie la plus diligente.

XII. FACULTÉ DE SUBSTITUTION DU BAILLEUR

Si, pendant la durée du Bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère la propriété par tout moyen de droit à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé lors de ce transfert au Bailleur, dans tous les droits et obligations résultant du présent Bail tant activement que passivement, et sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le Preneur n'entraîne novation au présent Bail.

Le Preneur déclare donc d'ores et déjà accepter que le Bail se poursuive aux mêmes clauses et conditions, et que le dépôt de garantie soit en ce cas transféré à l'acquéreur.

XIII. DROIT DE PREEMPTION LEGAL DU PRENEUR

Il est rappelé que le Preneur bénéficie d'un droit de préemption en cas de vente du local par le propriétaire dans les cas et conditions prévus à l'article L 145-46-1 du Code de commerce.

XIV. FRAIS, HONORAIRES ET ENREGISTREMENT

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que les éventuels frais d'enregistrement et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge du Preneur qui s'y oblige. Tous frais, droits et honoraires de tous avenants seront supportés par le Preneur qui s'y oblige expressément.

Le Preneur s'engage à régler, à la signature des présentes, les honoraires de rédaction du présent bail fixés à la somme de 2.500 € HT, outre la TVA.

XV. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile :

- le Bailleur en son siège social, ou si bon lui semble à l'adresse de son mandataire,
- le Preneur en son siège social.

XVI. MODALITES DE SIGNATURE ELECTRONIQUE

Le présent Bail est signé par chacune des Parties au moyen d'un procédé de signature électronique avancée (SEA) mis en œuvre par un prestataire tiers (dénommé « Docusign ») qui garantit la sécurité et l'intégrité des exemplaires numériques conformément à l'article 1367 du Code civil et au

Paraphe du BAILLEUR

ds
MLP

Paraphe du PRENEUR

ds
D

décret d'application n° 2017-1416 du 28 septembre 2017 relatif à la signature électronique, transposant le règlement (UE) n° 910/2014 du 23 juillet 2014.

Les Parties conviennent expressément et irrévocablement que le présent Bail, signé électroniquement : (i) constitue l'original, (ii) constitue une preuve littérale au sens de l'article 1365 du Code civil, ayant la même valeur probante qu'un écrit signé de façon manuscrite sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil et (iii) vaut preuve de son contenu, de l'identité des signataires et de leur consentement. Les Parties reconnaissent en conséquence et en tant que de besoin que le présent Bail pourra notamment être valablement (i) opposé aux Parties et (ii) produit en justice, à titre de preuve littérale.

Conformément à l'alinéa 4 de l'article 1375 du Code civil, le présent Bail est établi en un seul exemplaire numérique original, dont une copie sera délivrée à chacune des Parties, directement par « DocuSign », qui est en charge de la mise en œuvre de la solution de signature électronique avancée dans les conditions requises par l'article 1367 du Code civil et par le décret d'application n° 2017-1416 du 28 septembre 2017 précité.

Fait en un exemplaire numérique original dont copie délivrée à chacune des Parties

**Pour la SCI CAN BOC
M Lucien POIATTI**

23/05/2024

**Pour la Société SYNCHRONICITY
M Maxime DUCOULOMBIER**

24/05/2024

DocuSigned by:

87BF424A74CD40C...

DocuSigned by:

9F0B2F4520884E8...

Pièces annexées :

Annexe n° 1 : Inventaire des catégories charges, impôts et taxes
Annexe n° 2 : Déclaration travaux du Bailleur
Annexe n° 3 : Mesurage et plans des Locaux Loués
Annexe n° 4 : Dossier DTA
Annexe n° 5 : Dossier ERP
Annexe n° 6 : Dossier DPE
Annexe n° 7 : Modèle de garantie bancaire à première demande
Annexe n° 8 : Liste de travaux du Preneur

ANNEXE n° 1

INVENTAIRE DES CATÉGORIES DE CHARGES, IMPÔTS, TAXES ET REDEVANCES

(Entre la SCI CAN BOC et la SAS SYNCHRONICITY Locaux : 28 Cours Lieutaud – 13001 MARSEILLE)

En application de l'article L 145-40-2 du Code de commerce, la présente annexe a vocation à informer le Preneur des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail, qui sont appelés à la date de signature, et ce conformément au **principe de répartition prévu au Bail (article 6.2)**.

Conformément au principe de répartition prévu au Bail, le Bailleur informera en cours de bail le Preneur des impôts, charges et taxes nouveaux qui seront imputables au Preneur.

Il est ici précisé que les dépenses personnelles du Preneur, telles que les dépenses de fluides ou encore les taxes locatives, ne sont pas répertoriées mais sont directement appelées et payées par le Preneur.

À la charge du Preneur	À la charge du Bailleur
<p><u>Charges communes générales et spéciales</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Frais et travaux de nettoyage, d'entretien, de réparations, de mise en conformité et de remplacement s'il y a lieu, y compris s'ils résultent de la vétusté ou constituent une amélioration, des parties communes ou à usage commun de l'immeuble ou des Locaux Loués ; - Frais et travaux d'entretien, de réparation, de réfection, de remplacement s'il y a lieu, de mise en conformité, de consommation et d'abonnement de tous les réseaux et canalisations, d'ouvrages et équipements afférents aux Locaux Loués et/ou à l'immeuble (en ce compris les installations/modifications des compteurs d'eau, d'électricité, et plus généralement de tous fluides), quand bien même ces travaux résulteraient de la vétusté ou constituaient une amélioration ; - Frais d'entretien, de travaux et réparation, de réfection, de renouvellement, de mise en conformité et de remplacement s'il y a lieu, des équipements collectifs de l'immeuble, y compris s'ils résultent de la vétusté ou constituent une amélioration (notamment, et sans que cette liste ne présente un caractère limitatif : les ascenseurs, monte-charges, nacelles de nettoyage, groupes électrogènes, sprinklers, transformateurs, armoires électriques, installations électriques, installations de plomberie et sanitaires, chaudière, climatisation, etc.) ; - Frais et honoraires générés par la réalisation des travaux, y compris les honoraires, frais d'études et de maîtrise d'ouvrage déléguée, les primes d'assurance liées à la réalisation de ces travaux - Frais et travaux de ravalement de l'immeuble, même si celui-ci fait suite à une injonction municipale ; - Dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique ; - Rémunérations et charges sociales du personnel, dont le coût d'un départ à la retraite, ou les sommes facturées par des entreprises extérieures chargées, le cas échéant, du nettoyage, de l'entretien, de la sécurité ou du gardiennage ; - Dépenses de fonctionnement des services généraux dont les honoraires et frais de gestion immobilière ou technique, les charges de copropriété, les honoraires du syndic, les frais de gestion et de fonctionnement de l'ASL/AFUL le cas échéant, mais à l'exception des honoraires de gestion locative (quittancements, 	<p><u>Charges communes générales et spéciales</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Travaux relevant exclusivement des grosses réparations visées l'article 606 du Code civil et honoraires liés à la réalisation de ces travaux ; - Travaux de mise en conformité ou destinés à remédier à la vétusté s'ils relèvent des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil ; - Honoraires de gestion des loyers (quittancement, recouvrement) ; - Charges, dépenses et travaux relatifs à des locaux vacants, ou imputables à d'autres locataires de l'immeuble.

Paraphe du Bailleur




Paraphe du Preneur

<p>encaissements, recouvrements) qui ne peuvent être imputés au Preneur ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Primes d'assurance contractées pour la totalité de l'immeuble ou les Locaux Loués ; - Frais liés à l'amélioration de la performance environnementale de l'immeuble dont dépendent les Locaux Loués, tels que les frais d'établissement d'un audit environnemental, les frais et honoraires liés à la certification ou à la labellisation de l'immeuble en matière technique ou environnementale, les frais liés à la mise en place de moyens et mesures de contrôle régulier, et les travaux découlant des mises aux normes en matière environnementale et d'amélioration de la performance énergétique; à l'exception des travaux d'isolation par l'extérieur ou l'intérieur des murs, combles et toiture et de l'installation de panneaux solaires; - Dépenses d'électricité, de consommation d'eau et de tous fluides des parties communes de l'immeuble ; - Dépenses relatives à tous contrôles obligatoires afférents aux installations et éléments d'équipement de l'immeuble ou des Locaux Loués, de même que toutes redevances de contrats d'entretien, de frais d'abonnement, d'exploitation et d'entretien ; - Le cas échéant, frais de chauffage et de climatisation et/ou inclus toutes dépenses concernant ces prestations au titre des parties communes de l'immeuble, outre les frais de consommation, d'entretien, de réparations de toutes natures, de remplacement et de mise aux normes ; - Frais d'audits, de mesurage de l'immeuble ou des Locaux Loués. 	
Consommations personnelles du Preneur	
<p><u>Impôts, Taxes et Redevances</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Impôts, taxes et redevances découlant des activités dans les Locaux Loués et dont le Preneur est le redevable légal ; - Contribution économique territoriale dont le Preneur est le redevable légal ; - Taxes locatives et taxe foncière ; - Impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Locaux ou de l'immeuble, ou liés à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, dont : la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe sur les enseignes, la redevance d'assainissement, la Taxe annuelle Sur les locaux à usage de Bureaux, les locaux Commerciaux et les locaux de Stockage (TSBCS) et frais de gestion y afférents ; - Taxes diverses sur le financement du Grand Paris. 	<p><u>Impôts et Taxes</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Contribution économique territoriale dont le Bailleur est redevable ; - Impôts, taxes et redevances relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires ; - Impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur et qui ne sont liés ni à l'usage des Locaux Loués et/ou de l'immeuble, ni à un service dont bénéficie le Preneur, ces deux conditions étant cumulatives.

À titre indicatif, la répartition actuelle afférente aux Locaux Loués et qui peut être modifiée en cours de Bail en cas de nouveau calcul par géomètre est la suivante : 235/1.000^{èmes}

Le Preneur déclare avoir reçu copie à titre informatif du dernier avis de taxe foncière 2023.

Paraphe du BAILLEUR  DS
MJP

Paraphe du PRENEUR  DS
M D

ANNEXE n° 2

(Entre la SCI CAN BOC et la SAS SYNCHRONICITY Locaux : 28 Cours Lieutaud – 13001 MARSEILLE)

En application de l'article L 145-40-2 du Code de commerce, la présente annexe a vocation à informer le Preneur des travaux réalisés au cours des trois années précédant la signature du Bail et ceux qui seront réalisés dans les trois prochaines années.

Ces informations communiquées au Preneur ne peuvent engager le Bailleur qui reste libre de réaliser lesdits travaux, de différer leur réalisation ou d'y renoncer comme de les réaliser à des conditions financières autres que celles figurant dans le budget prévisionnel ou de réaliser des travaux complémentaires qui seraient nécessités par l'urgence ou le bon fonctionnement de l'immeuble.

À cet effet, le Bailleur communique les informations suivantes :

1°- État prévisionnel des travaux envisagés pour les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel :

Le Bailleur a remis au Preneur les trois (3) derniers PV d'assemblées générales de l'immeuble dont dépendent les Locaux Loués (PV d'AG du 14 février 2022, PV d'AG du 1^{er} décembre 2022, et PV d'AG du 7 mars 2023).

Pour le surplus, les Locaux Loués étant en copropriété, le Bailleur ne dispose pas d'informations complémentaires au titre d'autres travaux qui seraient envisagés pour les trois prochaines années. En conséquence de ce qui précède, le Preneur reconnaît avoir été informé, au jour des présentes, que le Bailleur n'est pas en mesure de lui communiquer un état prévisionnel des travaux envisagés sur l'immeuble au cours des trois (3) prochaines années, ni un budget prévisionnel. Le Preneur se déclare pleinement satisfait des informations contenues dans ces documents et reconnaît que le Bailleur a rempli son obligation d'information à son égard.

En tant que de besoin, il est précisé que les états prévisionnels futurs qui seront le cas échéant et préalablement fournis au Bailleur par le syndic de copropriété, seront actualisés au moins tous les trois ans par le Bailleur, ces états ne pouvant être établis qu'à titre purement prévisionnel et par conséquent susceptibles d'être modifiés à tout moment par le Bailleur, ce dont le Preneur a pleinement pris conscience. Il en résulte que le Preneur ne pourra réclamer aucune réduction de loyer ou indemnité que ce soit, dans le cas où tout ou partie des travaux envisagés ne seraient pas réalisés, comme dans celui où le Bailleur réalisera des travaux non envisagés initialement.)

2°- État récapitulatif des travaux réalisés au cours des trois (3) années précédentes, en précisant leur coût :

Le Bailleur a remis au Preneur les trois (3) derniers PV d'assemblées générales de l'immeuble dont dépendent les Locaux Loués (PV d'AG du 14 février 2022, PV d'AG du 1^{er} décembre 2022, et PV d'AG du 7 mars 2023).

Le Preneur se déclare pleinement satisfait des informations contenues dans ces documents et reconnaît que le Bailleur a rempli son obligation d'information à son égard.

Paraphe du Bailleur

Paraphe du Preneur



Attestation de surface habitable

Numéro de dossier : 22/IMO/0388
 Date du repérage : 19/04/2022
 Heure d'arrivée : 14 h 00
 Durée du repérage : 01 h 30

La présente mission consiste à établir une attestation relative à la surface habitable des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, n° 2009-323 du 25 mars 2009 au regard du code de la construction et de l'habitation et conformément à l'article 1 de la loi N° 89-462 DU 6 Juillet 1989 et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, en vue de reporter leur superficie dans le bail d'habitation d'un logement vide en résidence principale et le décret n° 2021-872 du 30 juin 2021 recodifiant la partie réglementaire du livre Ier du code de la construction et de l'habitation.

Décret n° 2021-872 du 30 juin 2021 - La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Désignation du ou des bâtiments	Désignation du propriétaire
<i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : Bouches-du-Rhône Adresse : 28 Cours Lieutaud (18 et 41; Caves 9 et 19) Commune : 13001 MARSEILLE 01 Section cadastrale NC, Parcelle(s) n° NC, <i>Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :</i> Etage RDC Lot numéro 18 et 41; Caves 9 et 19,	<i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : . SCI CANBOC Adresse : 28 Cours Lieutaud 13001 MARSEILLE 01
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)	Repérage
Nom et prénom : Diagnostiqueur.Expert SAS Adresse : 40 Boulevard Limbert 84000 AVIGNON	<i>Périmètre de repérage :</i> Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction
Désignation de l'opérateur de diagnostic	
Nom et prénom : MOEZ SASSI Raison sociale et nom de l'entreprise : 2E CONTROL Adresse : 234 Avenue du prado 13008 MARSEILLE Numéro SIRET : 892844051 Désignation de la compagnie d'assurance : ... AXA Numéro de police et date de validité : 10845441804 - 01/08/2022	
Surface habitable en m² du ou des lot(s)	

Surface habitable totale: 365.16 m² (trois cent soixante-cinq mètres carrés seize)
Surface au sol totale: 365.16 m² (trois cent soixante-cinq mètres carrés seize)

DS
MLP

2E CONTROL
 234 Avenue du prado 13008 Marseille
 SAS au capital de 10 000 Euros
 SIREN : 892844051 RCS de Marseille

DS
M D

1/4
 Rapport du :
 25/04/2022

Attestation de surface n° 22/IMO/0388**Résultat du repérage**

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant

Liste des pièces non visitées :

Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

Sans accompagnateur

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie habitable	Surface au sol	Commentaires
Magasin	226.4	226.4	
LT	3.23	3.23	
Local1	9.98	9.98	
Local2	2.4	2.4	
Local3	16.65	16.65	
Mezzanine	75.87	75.87	
DGT	10.27	10.27	
PL1	0.74	0.74	
PL2	0.71	0.71	
W.C.1	1.17	1.17	
SDE	1.11	1.11	
Bureau1	16.63	16.63	

Superficie habitable en m² du ou des lot(s) :

Surface habitable totale: 365.16 m² (trois cent soixante-cinq mètres carrés seize)
Surface au sol totale: 365.16 m² (trois cent soixante-cinq mètres carrés seize)

Fait à **MARSEILLE**, le **19/04/2022**

Par : **MOEZ SASSI**

Aucun document n'a été mis en annexe

MLP

M D

2E CONTROL

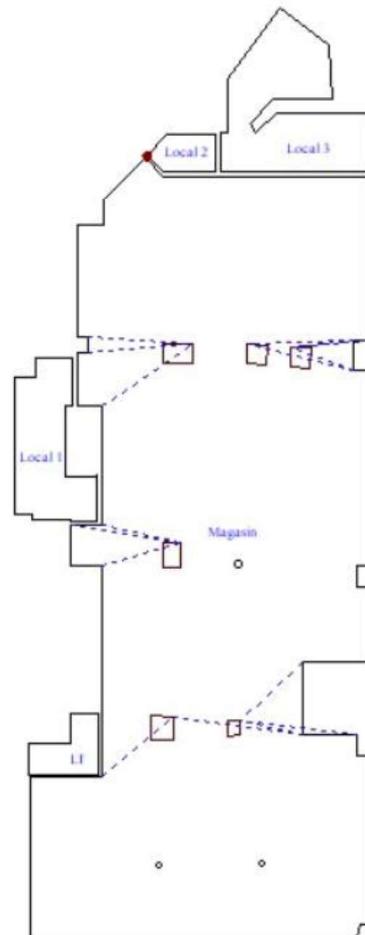
234 Avenue du prado 13008 Marseille
 SAS au capital de 10 000 Euros
 SIREN : 892844051 RCS de
 Marseille

2/4

Rapport du :
 25/04/2022

Attestation de surface n° 22/IMO/0388

 Loi
Boutin

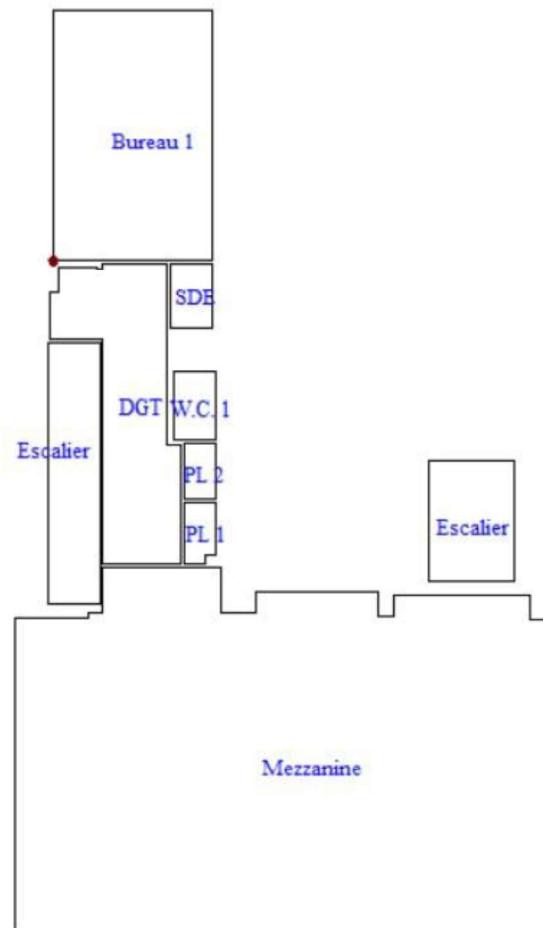


DS
MLP

DS
M D

Attestation de surface n° 22/IMO/0388

 **Loi
Boutin**

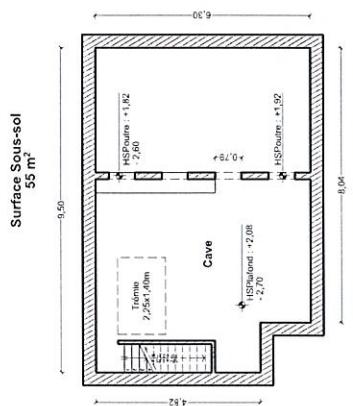
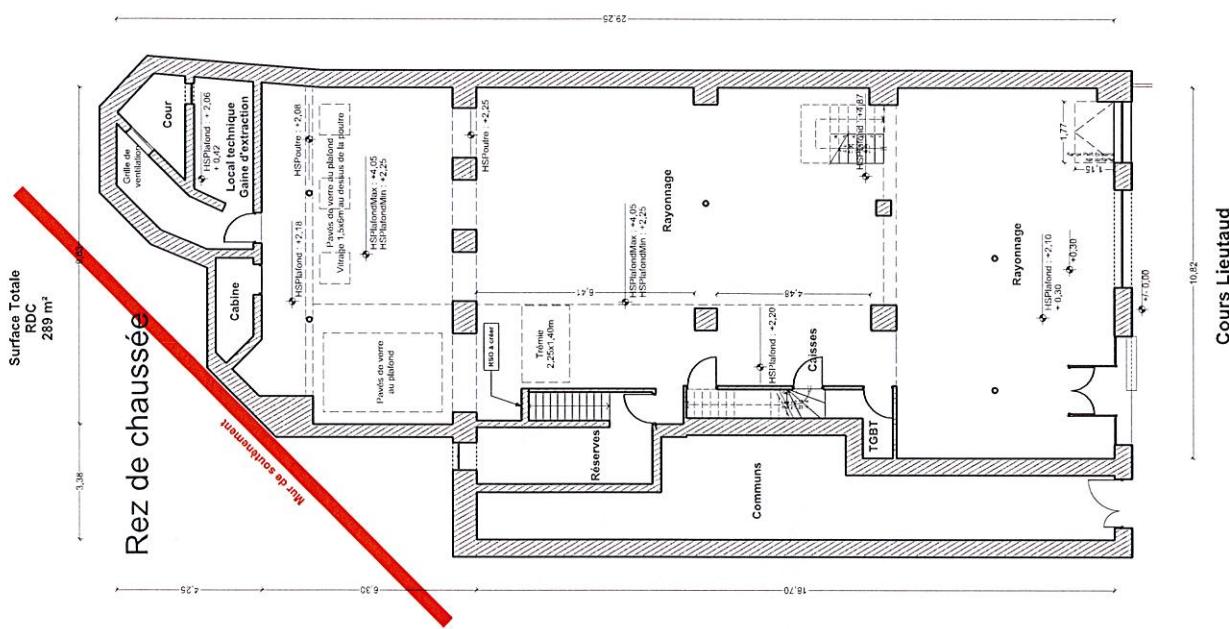
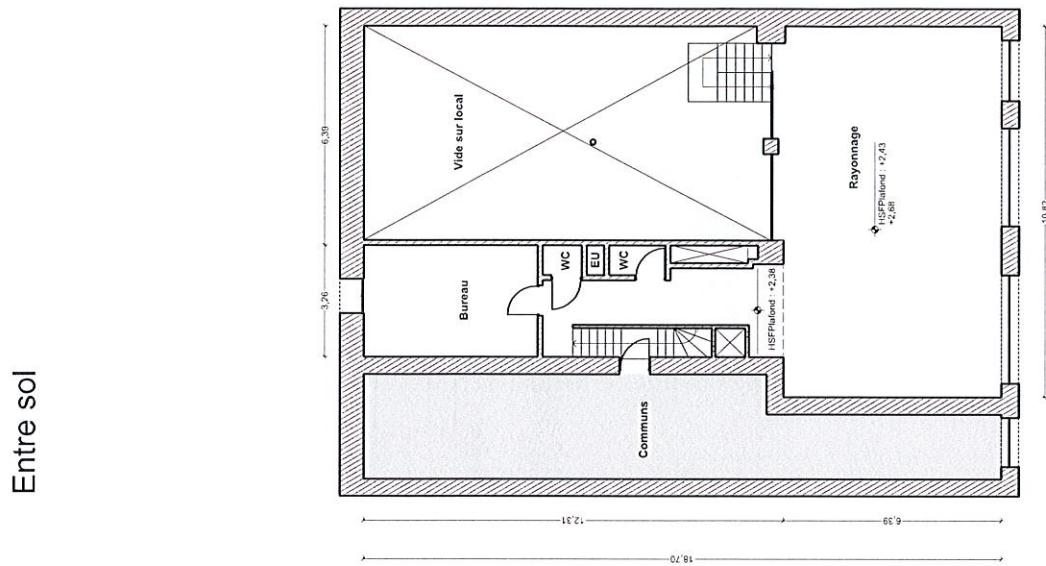


DS
MLP

DS
M ID



Echelle : 1/150 eme



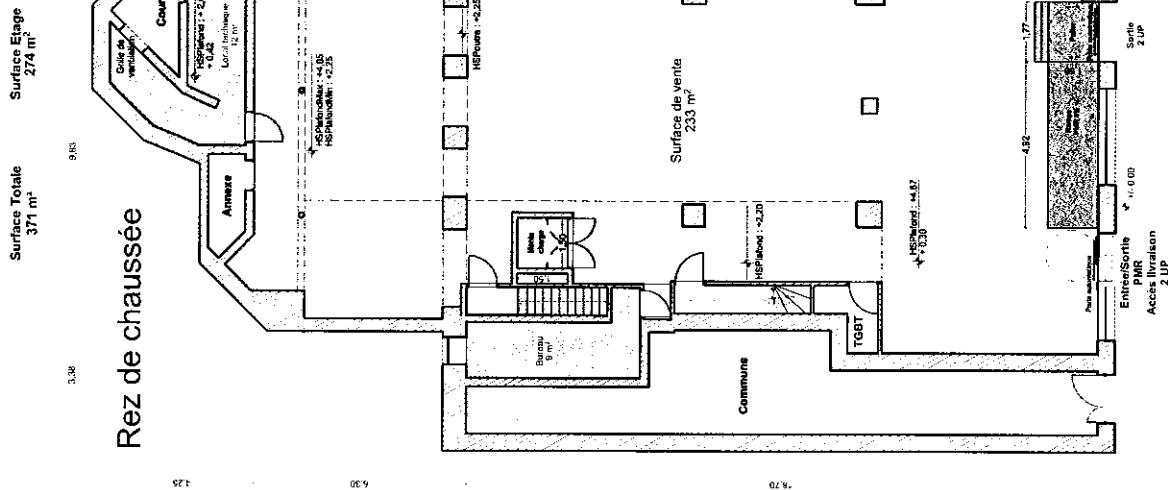
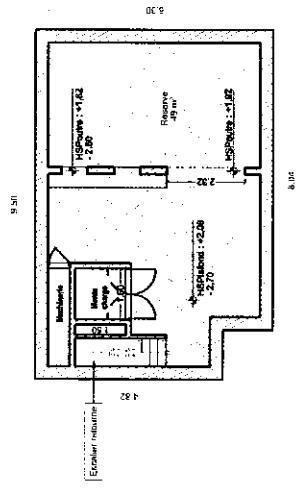
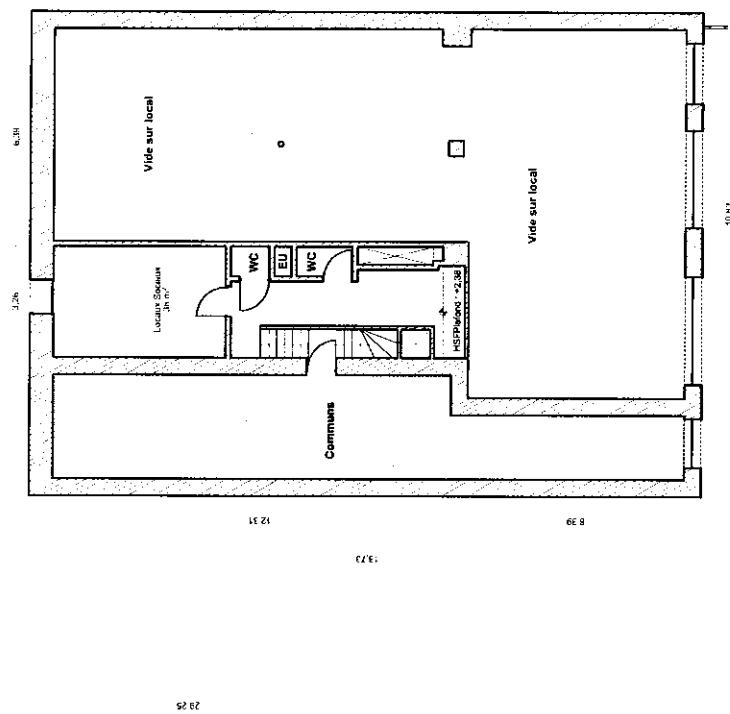
— DS
MLP

DS M D

N

Tableau de surface

Surface de plancher totale :	371	m ² (hors mezz)
Surface de vente :	233	m ²
Réserve :	49	m ²
Bureau :	9	m ²
Locaux sociaux :	36	m ²
Local technique :	12	m ²

**Rez de chaussée****Sous-Sol**DS
MLP**Entre Sol****Cours Lieutaud**DS
H

Nota :
Plan réalisé sur la base de plans reçus, une marge d'erreur est à appliquer sur les côtés et surfaces indiquées
Les fonds de plan transmis n'étant pas forcément à jour, des surfaces peuvent différer
Les surfaces réelles sont à confirmer auprès du bailleur.

Echelle : 1/150 eme



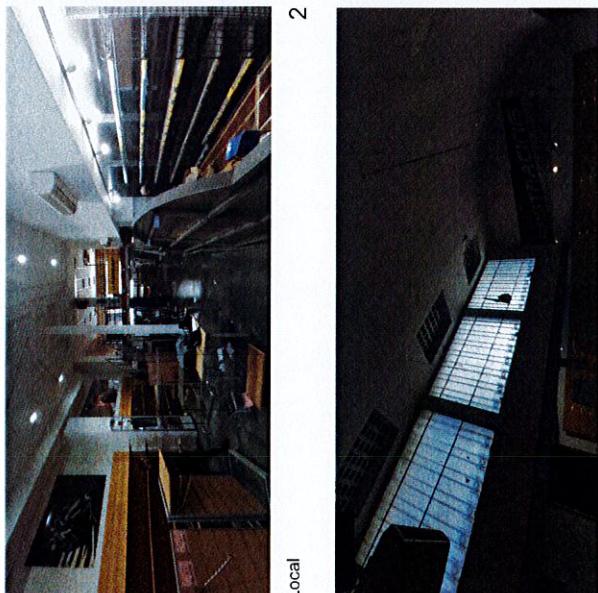
6

Gaine d'extraction



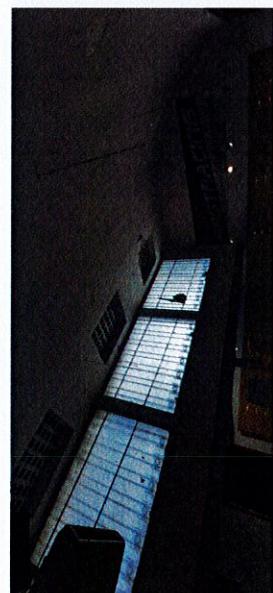
5

Accès PMR condamné



2

Local



4

Verrière sur cour et pavés de verre



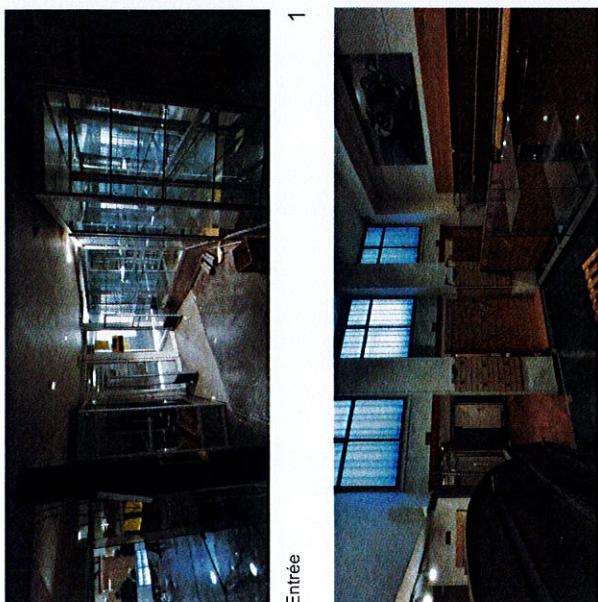
8

Cave



10

Mezzanine



1

Entrée



3

Verrière sur cour



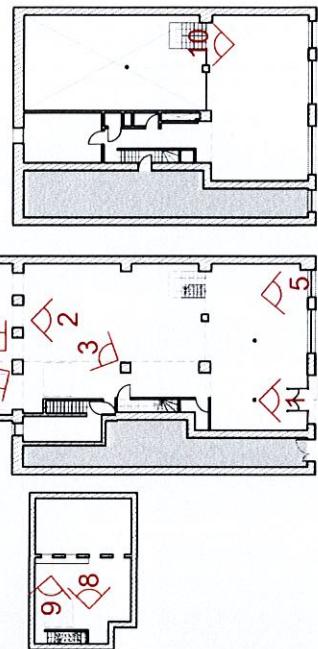
7

Pavés de verre



9

Tremie





Dossier technique amiante

Immeuble bâti visité :

Adresse : 28 Cours Lieutaud (18 et 41; Caves 9 et 19)
Code Postal : 13001
Ville : MARSEILLE 01
Précision : Etage RDC

Version du dossier :

Révision	Date	Objet
Version initiale	19/04/2022	Établissement du Dossier Technique

À conserver même après destruction

DS
MLP

DS
M ID

Sommaire du Dossier technique Amiante

1. Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au Dossier technique amiante
2. Résultat des évaluations périodiques
3. Suivi des travaux de retrait et de confinement de l'amiante
4. Fiche récapitulative du Dossier technique amiante
Recommandations générales de sécurité du dossier technique amiante

MLP
DS

M D
DS

1

Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au Dossier technique amiante

MLP

M D

Dossier Technique Amiante n° 22/IMO/0388

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

Numéro de dossier : 22/IMO/0388
 Date du repérage : 19/04/2022

Références réglementaires

Textes réglementaires	Articles R. 1334-17, 18, 20 et 21 et R. 1334-23 et 24 du Code de la Santé Publique ; Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique, Arrêtés du 12 et 21 décembre 2012 et du 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 1 ^{er} juin 2015.
Norme(s) utilisée(s)	Norme NF X 46-020 d'août 2017 : Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis

Immeuble bâti visité

Adresse	Rue : 28 Cours Lieutaud (18 et 41; Caves 9 et 19) Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n°: Etage RDC Lot numéro 18 et 41; Caves 9 et 19, Code postal, ville : 13001 MARSEILLE 01 Section cadastrale NC, Parcellle(s) n° NC,
Périmètre de repérage : Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction
Type de logement : Local commercial > 200 m²
Fonction principale du bâtiment : Commerce
Date de construction : < 1949

Le propriétaire et le commanditaire

Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom : ... SCI CANBOC Adresse : 28 Cours Lieutaud 13001 MARSEILLE 01
Le commanditaire	Nom et prénom : ... Diagnostiqueur.Expert SAS Adresse : 40 Boulevard Limbert 84000 AVIGNON

Le(s) signataire(s)

	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage ----- Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport	MOEZ SASSI	Opérateur de repérage	WI.CERT 16, Rue de Villars 57100 THIONVILLE	Obtention : 12/03/2021 Échéance : 11/03/2028 N° de certification : C2021-SE01-056

Raison sociale de l'entreprise : **2E CONTROL** (Numéro SIRET : **85052783900011**)Adresse : **234 Avenue du prado, 13008 MARSEILLE**Désignation de la compagnie d'assurance : **AXA**Numéro de police et date de validité : **10845441804 - 01/08/2022****Le rapport de repérage**

Date d'émission du rapport de repérage : 19/04/2022, remis au propriétaire le 19/04/2022

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 31 pages

2E CONTROL

234 Avenue du prado 13008 Marseille
 SAS au capital de 10 000 Euros
 SIREN : 892844051 RCS de Marseille

4/31

Rapport du :
19/04/2022

Dossier Technique Amiante n° 22/IMO/0388



Sommaire

- 1 Les conclusions**
- 2 Le(s) laboratoire(s) d'analyses**
- 3 La mission de repérage**
 - 3.1 L'objet de la mission
 - 3.2 Le cadre de la mission
 - 3.2.1 L'intitulé de la mission
 - 3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission
 - 3.2.3 L'objectif de la mission
 - 3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire.
 - 3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)
 - 3.2.6 Le périmètre de repérage effectif
- 4 Conditions de réalisation du repérage**
 - 4.1 Bilan de l'analyse documentaire
 - 4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ
 - 4.3 Plan et procédures de prélèvements
- 5 Résultats détaillés du repérage**
 - 5.0 Identification des matériaux repérés de la liste A et B
 - 5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)
 - 5.2 Liste des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante, mais n'en contenant pas après analyse
 - 5.3 Liste des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante sur justificatif
- 6 Signatures**
- 7 Annexes**

1. – Les conclusions

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

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

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

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

- des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sur décision de l'opérateur : **Conduits (Cave 1) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.***

* **Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce rapport, il est rappelé la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.**

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	-	

DS
MLP

2E CONTROL
234 Avenue du prado 13008 Marseille
SAS au capital de 10 000 Euros
SIREN : 892844051 RCS de Marseille

DS
M D

5/31
Rapport du :
19/04/2022

Dossier Technique Amiante n° 22/IMO/0388



2. – Le(s) laboratoire(s) d'analyses

Raison sociale et nom de l'entreprise : ... Fibrecount

Adresse : Domaine de la vallée verte-rue de la vallée verte Bat Bourbon 1 13011

Numéro de l'accréditation Cofrac : Accréditation n° 1-6017,

3. – La mission de repérage

3.1 L'objet de la mission

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

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L'intitulé de la mission

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

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L'article R 1334-17 et 18 du code de la construction et de l'habitation prévoit que «*Les propriétaires des parties communes d'immeubles collectifs d'habitation ainsi les propriétaires d'immeuble à usage autre que d'habitation y font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante*»

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

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

3.2.3 L'objectif de la mission

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

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

3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

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

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

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

Liste A	
<i>Composant de la construction</i>	<i>Partie du composant à vérifier ou à sonder</i>
Flocages	
Calorifugeages	
Faux plafonds	

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

DS
MLP

2E CONTROL
234 Avenue du prado 13008 Marseille
SAS au capital de 10 000 Euros
SIREN : 892844051 RCS de Marseille

DS
M D

6/31
Rapport du :
19/04/2022

Dossier Technique Amiante n° 22/IMO/0388



3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

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

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

3.2.6 Le périmètre de repérage effectif

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

Descriptif des pièces visitées

Magasin,	DGT,
LT,	PL1,
Escalier 1,	PL2,
Local1,	W.C.1,
Local2,	SDE,
Local3,	Bureau1,
Escalier 2,	Cave 1,
Mezzanine,	Cave 2

Localisation	Description
Magasin	Sol : Béton Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Porte : Métal et Peinture
LT	Sol : Béton Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Porte : Bois et Peinture
Escalier 1	Marches : Carrelage Contre-marches : béton Mur : plâtre et peinture Plafond : plâtre et peinture
Local1	Sol : Dalles plastiques Mur : plâtre et peinture Plafond : plâtre et peinture Porte : Bois et Peinture
Local2	Sol : Carrelage Mur : plâtre et peinture Plafond : plâtre et peinture Porte : Bois et Peinture
Local3	Sol : Carrelage Mur : plâtre et peinture Plafond : plâtre et peinture Porte : Bois et Peinture
Escalier 2	Marches : métal
Mezzanine	Sol : Parquet Mur : plâtre et peinture Plafond : dalles de faux-plafond
PL2	Sol : Carrelage Mur : plâtre et peinture Plafond : Plâtre et Peinture Porte : Bois et Peinture
W.C.1	Sol : Carrelage Mur : plâtre et peinture Plafond : Plâtre et Peinture Porte : Bois et Peinture
SDE	Sol : Carrelage Mur : plâtre et peinture Plafond : Plâtre et Peinture Porte : Bois et Peinture
Bureau1	Sol : Parquet Mur : plâtre et peinture Plafond : dalles de faux-plafond Porte : Bois et Peinture
Cave 1	Sol : Béton Mur : plâtre et peinture Plafond : Ciment et Peinture
Cave 2	Sol : Béton Mur : plâtre et peinture Plafond : Ciment et Peinture

2E CONTROL

234 Avenue du prado 13008 Marseille
SAS au capital de 10 000 Euros
SIREN : 892844051 RCS de Marseille

DS
MLP

7/31

Rapport du :
19/04/2022

DS
M D

Dossier Technique Amiante n° 22/IMO/0388



Localisation	Description
DGT	Sol : Parquet Mur : plâtre et peinture Plafond : dalles de faux-plafond
PL1	Sol : Carrelage Mur : plâtre et peinture Plafond : Plâtre et Peinture Porte : Bois et Peinture

4. – Conditions de réalisation du repérage

4.1 Bilan de l'analyse documentaire

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

Observations :

Néant

4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 19/04/2022

Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 19/04/2022

Heure d'arrivée : 14 h 00

Durée du repérage : 01 h 30

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

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

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

Observations	Oui	Non	Sans Objet
Plan de prévention réalisé avant intervention sur site	-	-	X
Vide sanitaire accessible			X
Combles ou toiture accessibles et visitables			X

4.4 Plan et procédures de prélèvements

L'ensemble des prélèvements a été réalisé dans le respect du plan et des procédures d'intervention.

5. – Résultats détaillés du repérage

5.0.1 Identification des matériaux repérés de la liste A

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

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

5.0.2 Identification des matériaux repérés de la liste B

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
Cave 1	<u>Identifiant:</u> 22/IMO/0388/ZPSO-001-ZPSO-001 <u>Description:</u> Conduits	Présence d'amiante (Sur décision de l'opérateur)	EP (Z-III-RF)	

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

DS
MLP

DS
MD

Dossier Technique Amiante n° 22/IMO/0388



5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)

Matériaux ou produits contenant de l'amiante

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation** et préconisations*
Cave 1	<u>Identifiant:</u> 22/IMO/0388/ZPSO-001-ZPSO-001 <u>Description:</u> Conduits <u>Liste selon annexe 13-9 du CSP:</u> B	Présence d'amiante (Sur décision de l'opérateur)	Matériau non dégradé <u>Résultat</u> EP** <u>Préconisation:</u> Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.

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

** détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

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

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

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

Localisation	Identifiant + Description	Justification
Néant	-	-

6. – Signatures

*Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par WI.CERT
16, Rue de Villars 57100 THIONVILLE (détail sur www.info-certif.fr)*

Fait à MARSEILLE, le 19/04/2022

Par : MOEZ SASSI

ANNEXES

Au rapport de mission de repérage n° 22/IMO/0388

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

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

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

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

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

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

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

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

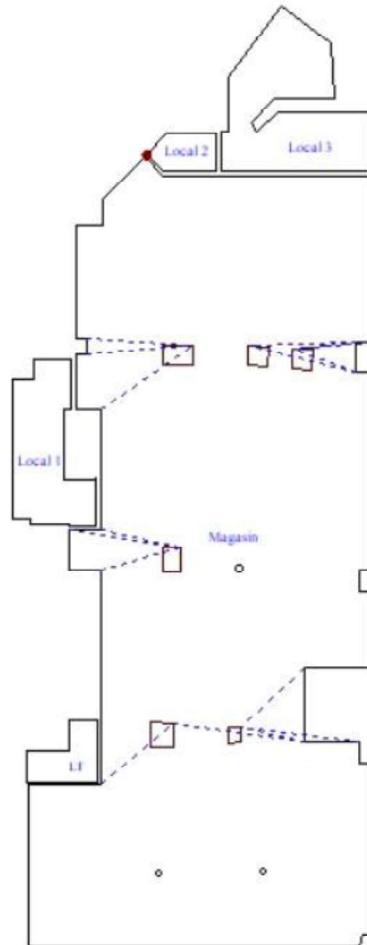
DS
MJP

DS
M ID

Dossier Technique Amiante n° 22/IMO/0388



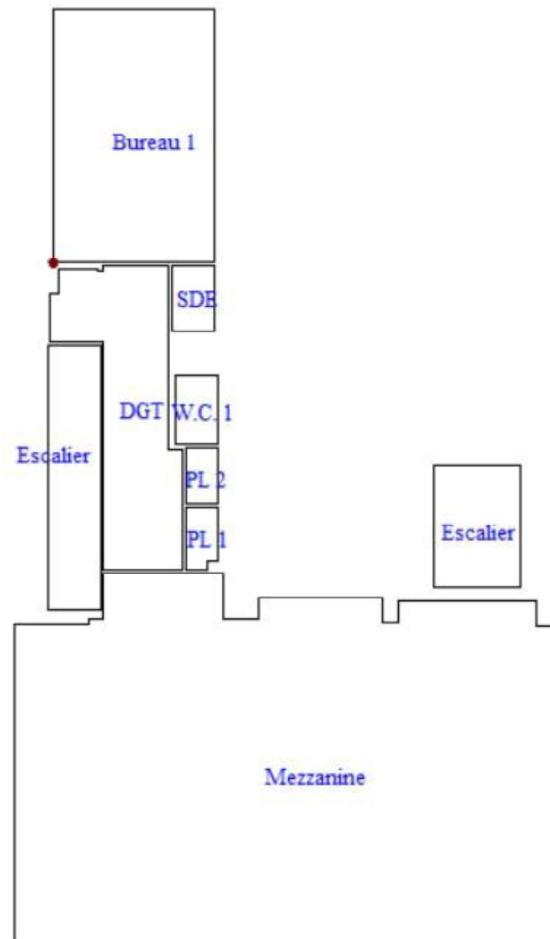
7.1 - Annexe - Schéma de repérage



DS
MLP

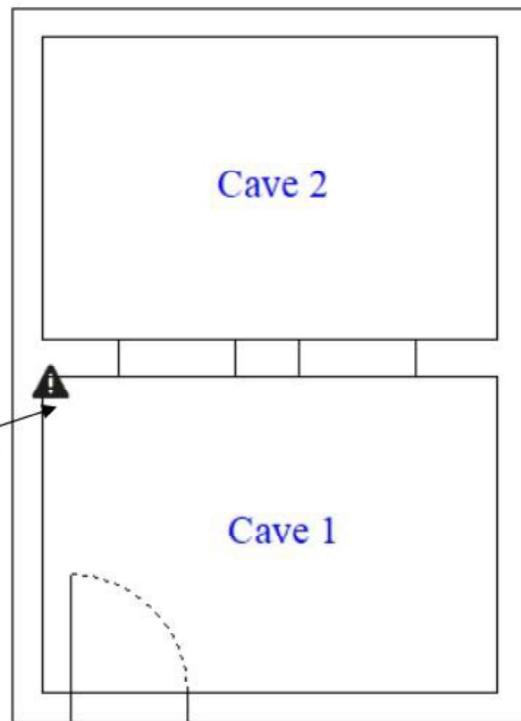
DS
MD

Dossier Technique Amiante n° 22/IMO/0388



DS
Mfp

DS
M D

Dossier Technique Amiante n° 22/IMO/0388

22/IMO/0388/ZPSO-001 - Conduits

Présence d'amiante
EP**Légende**

	Conduit en fibro-ciment		Dalles de sol	<p>Nom du propriétaire : SCI CANBOC Adresse du bien : 28 Cours Lieutaud (18 et 41; Caves 9 et 19) 13001 MARSEILLE 01</p>
	Conduit autre que fibro-ciment		Carrelage	
	Brides		Colle de revêtement	
	Dépôt de Matériaux contenant de l'amiante		Dalles de faux-plafond	
	Matériau ou produit sur lequel un doute persiste		Toiture en fibro-ciment	
	Présence d'amiante		Toiture en matériaux composites	

Aucune photo/illustration n'a été jointe à ce rapport.**2E CONTROL**

234 Avenue du prado 13008 Marseille
 SAS au capital de 10 000 Euros
 SIREN : 892844051 RCS de Marseille

DS
 MLP

13/31

Rapport du :
 19/04/2022

DS
 M D

Dossier Technique Amiante n° 22/IMO/0388**7.2 - Annexe - Rapports d'essais****Identification des prélèvements :**

Identifiant et prélèvement	Localisation	Composant de la construction	Parties du composant	Description
22/IMO/0388/ZPSO-001-ZPSO-001	Cave 1	Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits	Conduits

Copie des rapports d'essais :**Aucun rapport d'essai n'a été fourni ou n'est disponible****7.3 - Annexe - Evaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante****Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A****Aucune évaluation n'a été réalisée****Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A****1. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux circulations d'air**

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

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

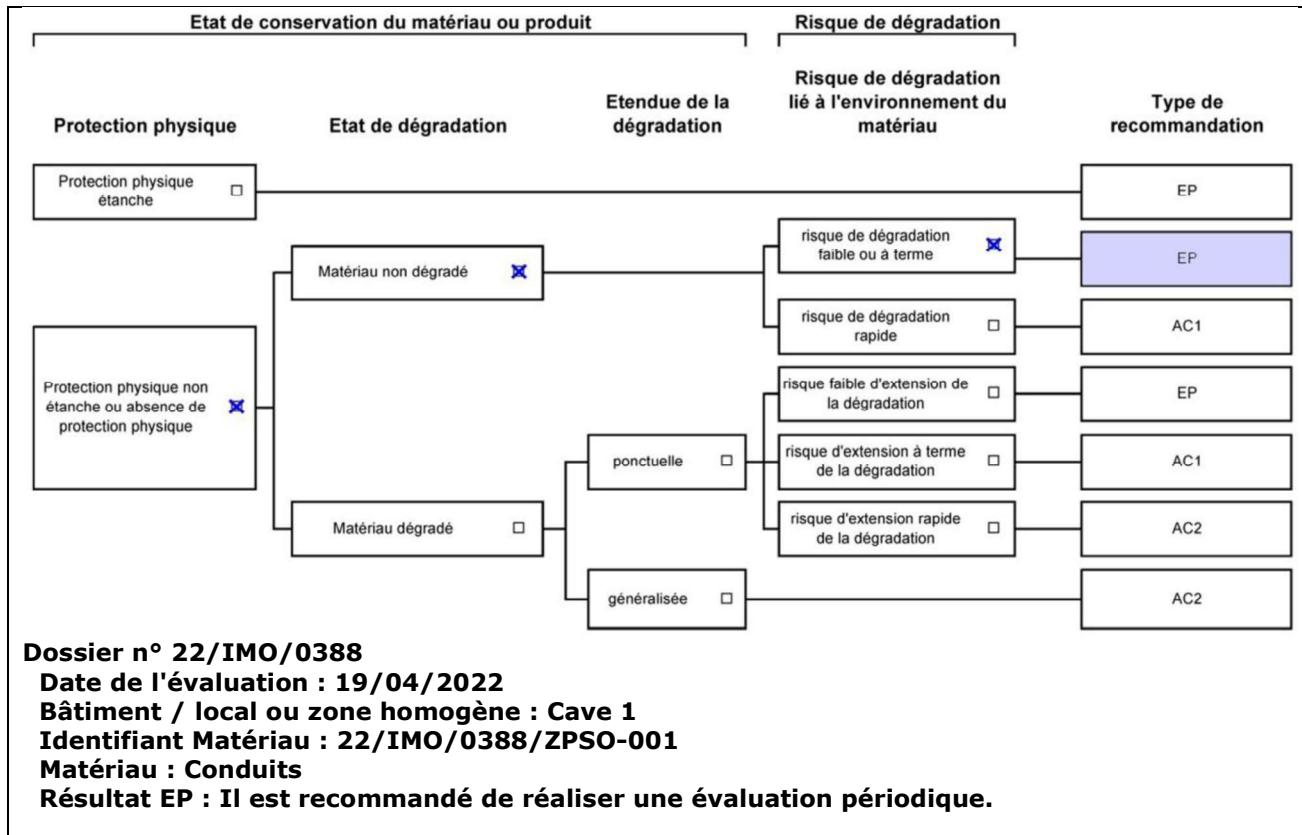
Fort	Moyen	Faible
L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme forte dans les situations où l'activité dans le local ou à l'extérieur engendre des vibrations, ou rend possible les chocs directs avec le faux plafond contenant de l'amiante (ex : hall industriel, gymnase, discothèque...).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

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B
2E CONTROL

234 Avenue du prado 13008 Marseille
SAS au capital de 10 000 Euros
SIREN : 892844051 RCS de Marseille

14/31Rapport du :
19/04/2022

Dossier Technique Amiante n° 22/IMO/0388



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 les risque est probable ou avéré ;

- La sollicitation des matériaux ou produits liée à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte.

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

7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

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

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

Score 1 – L'évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante est effectuée 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'empoussièlement 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'empoussièlement 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.

DS
MLP

2E CONTROL
234 Avenue du prado 13008 Marseille
SAS au capital de 10 000 Euros
SIREN : 892844051 RCS de Marseille

DS
M D

15/31
Rapport du :
19/04/2022

Dossier Technique Amiante n° 22/IMO/0388



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

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

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

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

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

Article R.1334-29-3 :

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

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

III) Lorsque des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sont effectués à l'intérieur de bâtiments 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

- 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 :
 - Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
 - Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.
- 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 :
 - 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 ;
 - Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
 - Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.
 Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.
- 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 :
 - 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 ;
 - Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
 - Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
 - Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.
 En 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

DS
MLP

2E CONTROL
234 Avenue du prado 13008 Marseille
SAS au capital de 10 000 Euros
SIREN : 892844051 RCS de Marseille

DS
M D

16/31
Rapport du :
19/04/2022

Dossier Technique Amiante n° 22/IMO/0388



DS
MLP

DS
M D

2

Résultat des évaluations périodiques

DS
MLP

DS
M D

Dossier Technique Amiante n° 22/IMO/0388**Evaluation des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante**

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation	Mesures d'empoussièvement

Evaluation des matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation	Mesures d'empoussièvement
	<u>Identifiant:</u> 22/IMO/0388/ZPSO-001-ZPSO-001 <u>Description:</u> Conduits	Cave 1	EP (Z-III-RF)	

Evaluation des matériaux et produits hors liste A et B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation	Mesures d'empoussièvement

DS
MLP

DS
MD

3

Suivi des travaux de retrait et de confinement de l'amiante

MLP

M D

Dossier Technique Amiante n° 22/IMO/0388**Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante**

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièrement

Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièrement

Matériaux et produits hors liste A et B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièrement

DS
MLP

DS
M D

2E CONTROL

234 Avenue du prado 13008 Marseille
SAS au capital de 10 000 Euros
SIREN : 892844051 RCS de
Marseille

21/31Rapport du :
19/04/2022

4

Fiche récapitulative du Dossier technique amiante

DS
Mfp

DS
M D

Dossier Technique Amiante n° 22/IMO/0388**Fiche récapitulative du dossier technique « amiante »**

Référence du présent DTA : 22/IMO/0388
 Norme méthodologique employée : AFNOR NFX 46-020 d'Août 2017
 Date de création : 19/04/2022

Historique des dates de mise à jour

Révision	Date	Objet

Informations : cette fiche présente les informations minimales devant être contenues dans la fiche récapitulative mentionnée dans l'arrêté du 12 et 21 décembre 2012, du 26 juin 2013 ainsi qu'à l'article R.1334-29-5 du code de la santé publique, à charge pour le propriétaire de compléter par toutes informations utiles et spécifiques aux bâtiments concernés.

Toutes les rubriques mentionnées ci-après sont à renseigner. Une fiche récapitulative est renseignée par DTA et par immeuble bâti.

La fiche récapitulative mentionne les travaux qui ont été réalisés pour retirer ou confiner des matériaux ou produits contenant de l'amiante. Elle est mise à jour systématiquement à l'occasion de travaux ayant conduits à la découverte ou à la suppression de matériaux ou produits contenant de l'amiante.

1. – Identification de l'immeuble, du détenteur et des modalités de consultation du DTA**Désignation du ou des bâtiments**

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **Bouches-du-Rhône**

Adresse : **28 Cours Lieutaud (18 et 41; Caves 9 et 19)**

Commune : **13001 MARSEILLE 01**

Section cadastrale NC, Parcelle(s) n° NC,

Désignation et situation du ou des lots de copropriété :

Etage RDC Lot numéro 18 et 41; Caves 9 et 19,

Périmètre de repérage : .. **Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction**

Date de construction : < **1949**

Fonction principale du bâtiment : **Commerce**

Désignation de la personne détenant le dossier technique « amiante »

Désignation du propriétaire :

Nom et prénom : **SCI CANBOC**

Adresse : **28 Cours Lieutaud**

13001 MARSEILLE 01

Détenteur du dossier technique amiante :

Nom et prénom : **Diagnostiqueur.Expert SAS**

Adresse : **40 Boulevard Limbert**

84000 AVIGNON

Modalités de consultation :

.....

DS
Mfp

DS
M D

Dossier Technique Amiante n° 22/IMO/0388**2. – Rapports de repérage**

Numéro de référence du rapport de repérage	Date du rapport	Nom de la société et de l'opérateur de repérage	Objet du repérage
22/IMO/0388	19/04/2022	2E CONTROL MOEZ SASSI	Repérage des matériaux de la liste A et B au titre de l'article R1334-20 et 21 du code de la santé publique

Observations :
Néant

3. – Liste des locaux ayant donnés lieu au repérage

Liste des différents repérages	Numéro de rapport de repérage	Liste des locaux visités	Liste des pièces non visitées
Repérage des matériaux de la liste A au titre de l'article R1334-20 du code de la santé publique	22/IMO/0388	Magasin, LT, Escalier 1, Local1, Local2, Local3, Escalier 2, Mezzanine, DGT, PL1, PL2, W.C.1, SDE, Bureau1, Cave 1, Cave 2	Néant
Repérage des matériaux de la liste B au titre de l'article R1334-21 du code de la santé publique	22/IMO/0388	Magasin, LT, Escalier 1, Local1, Local2, Local3, Escalier 2, Mezzanine, DGT, PL1, PL2, W.C.1, SDE, Bureau1, Cave 1, Cave 2	Néant
Autres repérages (préciser) :	-	-	-

4. – Identification des matériaux ou produits contenant de l'amiante**4.1 Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante**

Date de la visite	Type de repérage	Matériau ou produit	Localisation précise	Etat de conservation	MESURES obligatoires associées (évaluation périodique, mesures d'empoussièvement ou travaux de retrait ou confinement)
Néant	-	-			

4.2 Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Type de repérage	Matériau ou produit	Localisation précise	Etat de conservation	MESURES préconisées par l'opérateur
19/04/2022	DTA	Conduits	Cave 1 Localisation sur croquis : 22/IMO/0388/ZPSO-001	EP	il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.

DS
MLP

DS
M D

Dossier Technique Amiante n° 22/IMO/0388**5. – Les évaluations périodiques****5.1 Evaluation des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante**

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation et préconisations*	Mesures d'empoussièrement

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

5.2 Evaluation des matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation et préconisations*	Mesures d'empoussièrement
	<u>Identifiant:</u> 22/IMO/0388/ZPSO-001- ZPSO-001 <u>Description:</u> Conduits	Cave 1	EP Surveiller l'évolution de l'état de conservation	

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

5.3 Evaluation des matériaux et produits hors liste A, B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation et préconisations*	Mesures d'empoussièrement

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

DS
MLP

DS
M D

Dossier Technique Amiante n° 22/IMO/0388**6. – Travaux de retrait ou de confinement – Mesures conservatoires****6.1 Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante**

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièlement

6.2 Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièlement

6.3 Matériaux et produits hors liste A et B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièlement

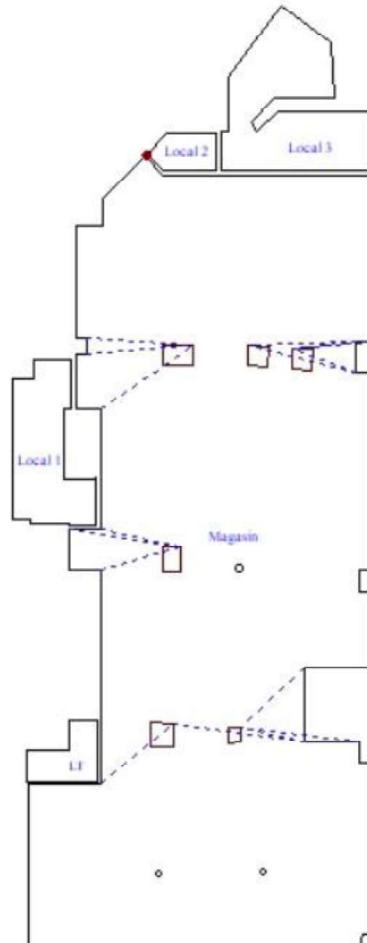
DS
MLP

DS
M D

Dossier Technique Amiante n° 22/IMO/0388



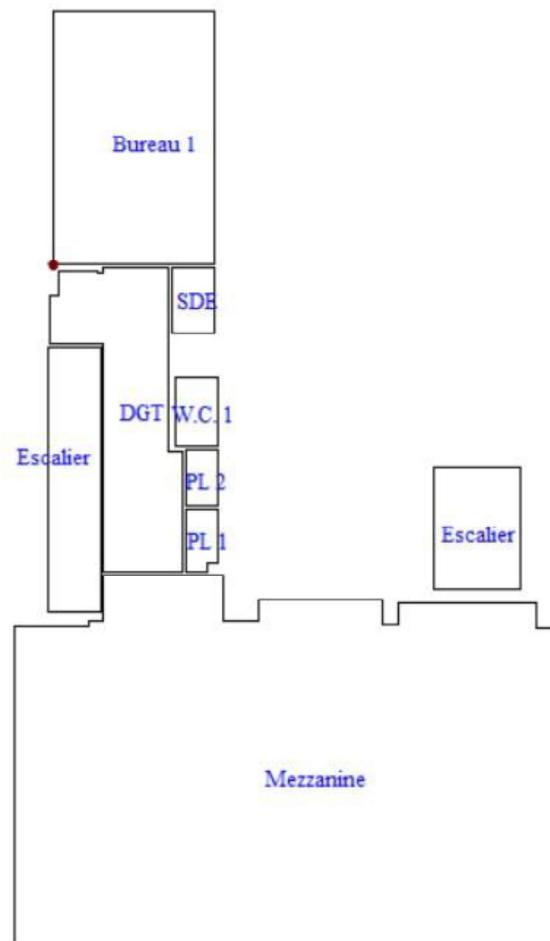
7. – Croquis et Photos



DS
Mfp

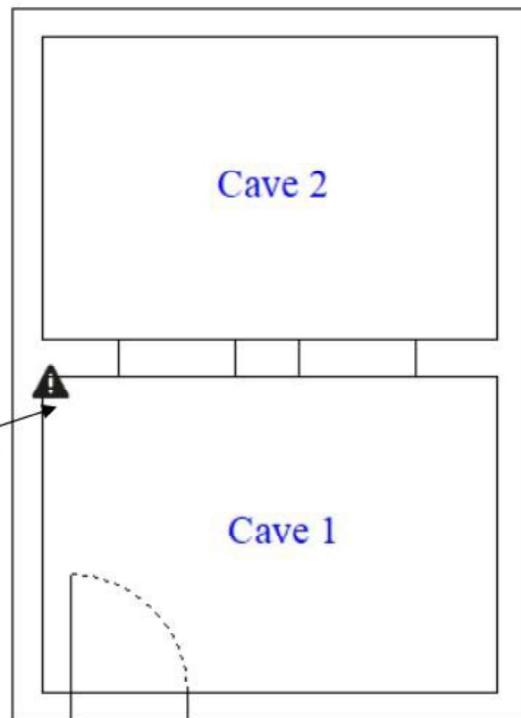
DS
M D

Dossier Technique Amiante n° 22/IMO/0388



DS
MLP

DS
M D



Légende

	Conduit en fibro-ciment		Dalles de sol	<p>Nom du propriétaire : SCI CANBOC Adresse du bien : 28 Cours Lieutaud (18 et 41; Caves 9 et 19) 13001 MARSEILLE 01</p>
	Conduit autre que fibro-ciment		Carrelage	
	Brides		Colle de revêtement	
	Dépôt de Matériaux contenant de l'amiante		Dalles de faux-plafond	
	Matériau ou produit sur lequel un doute persiste		Toiture en fibro-ciment	
	Présence d'amiante		Toiture en matériaux composites	

Photos

DS
MLP

DS
M JD

8. - Recommandations générales de sécurité du dossier technique amiante

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. 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 le bâtiment et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante.

Ces mesures sont inscrites dans le dossier technique amiante et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application des dispositions de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique.

La mise à jour régulière et la communication du dossier technique amiante ont vocation à assurer l'information des occupants et des différents intervenants dans le bâtiment sur la présence des matériaux et produits contenant de l'amiante, afin de permettre la mise en œuvre des mesures visant à prévenir les expositions.

Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou, à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation ainsi qu'aux situations particulières rencontrées.

Ces recommandations générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs, inscrites dans le code du travail.

1. Informations générales

a) Dangerosité de l'amiante

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. Elles sont à l'origine de cancers qui peuvent atteindre soit la plèvre qui entoure les poumons (mésothéliomes), soit les bronches et/ou les poumons (cancers broncho-pulmonaires). Ces lésions surviennent longtemps (souvent entre 20 à 40 ans) après le début de l'exposition à l'amiante. Le Centre international de recherche sur le cancer (CIRC) a également établi récemment un lien entre exposition à l'amiante et cancers du larynx et des ovaires. D'autres pathologies, non cancéreuses, peuvent également survenir en lien avec une exposition à l'amiante. Il s'agit exceptionnellement d'épanchements pleuraux (liquide dans la plèvre) qui peuvent être récidivants ou de plaques pleurales (qui épaissement la plèvre). Dans le cas d'empoussièvement important, habituellement d'origine professionnelle, l'amiante peut provoquer une sclérose (asbestose) qui réduira la capacité respiratoire et peut dans les cas les plus graves produire une insuffisance respiratoire parfois mortelle. Le risque de cancer du poumon peut être majoré par l'exposition à d'autres agents cancérogènes, comme la fumée du tabac.

b) Présence d'amiante dans des matériaux et produits en bon état de conservation

L'amiante a été intégré dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérogène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997.

En fonction de leur caractéristique, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises.

Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique font l'objet d'une évaluation de l'état de conservation dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les opérateurs de repérage dits « diagnostiqueurs » pour la gestion des matériaux ou produits repérés.

De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation de ceux-ci.

2. Intervention de professionnels soumis aux dispositions du code du travail

Il est recommandé aux particuliers d'éviter dans la mesure du possible toute intervention directe sur des matériaux et produits contenant de l'amiante et de faire appel à des professionnels compétents dans de telles situations.

Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-148 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du 1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâties et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil.

Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailleur-mieux (<http://www.travailleur-mieux.gouv.fr>) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (<http://www.inrs.fr>).

3. Recommandations générales de sécurité

Il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières notamment lors d'interventions ponctuelles non répétées, par exemple :

- perçage d'un mur pour accrocher un tableau ;
- remplacement de joints sur des matériaux contenant de l'amiante ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau contenant de l'amiante en bon état, par exemple des interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante.

L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.

Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation.

Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : www.amiante.inrs.fr. De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination.

Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire

DS
MLP

2E CONTROL
234 Avenue du prado 13008 Marseille
SAS au capital de 10 000 Euros
SIREN : 892844051 RCS de
Marseille

DS
M D

30/31
Rapport du :
19/04/2022

Dossier Technique Amiante n° 22/IMO/0388



les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement. Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.

a. Conditionnement des déchets

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret no 88-466 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses.

Les professionnels soumis aux dispositions du code du travail doivent procéder à l'évacuation des déchets, hors du chantier, aussitôt que possible, dès que le volume le justifie après décontamination de leurs emballages.

b. Apport en déchèterie

Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages, voire d'artisans. Tout autre déchet contenant de l'amiante est interdit en déchèterie.

A partir du 1er janvier 2013, les exploitants de déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.

c. Filières d'élimination des déchets

Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées.

Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets.

Tout autre déchet amiante doit être éliminé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

d. Information sur les déchèteries et les installations d'élimination des déchets d'amiante

Les informations relatives aux déchèteries acceptant des déchets d'amiante lié et aux installations d'élimination des déchets d'amiante peuvent être obtenues auprès :

- de la préfecture ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie en Ile-de-France) ou de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- du conseil général (ou conseil régional en Ile-de-France) au regard de ses compétences de planification sur les déchets dangereux ;
- de la mairie ;
- ou sur la base de données « déchets » gérée par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, directement accessible sur internet à l'adresse suivante : www.sinoe.org.

e. Tracabilité

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA no 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets.

Par exception, le bordereau de suivi des déchets d'amiante n'est pas imposé aux particuliers voire aux artisans qui se rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.

DS
MLP

DS
M D

2E CONTROL

234 Avenue du prado 13008 Marseille
SAS au capital de 10 000 Euros
SIREN : 892844051 RCS de
Marseille

31/31

Rapport du :
19/04/2022

Date de commande : 22/05/2024
Valide jusqu'au : 22/11/2024
N° de commande : 541248

Commune : Marseille
Code postal : 13001
Code insee : 13201
Lat/Long : 43.294306, 5.381921

Vendeur ou Bailleur : SCI CAMBOC
Acquéreur ou locataire :

Parcelle(s) :

13201 803 B 199



RADON

Niveau 1

Fiche Radon

SEISME

Niveau 2

Fiche Seisme

ENSA / PEB

Aucun

RECOL DU TRAIT DE COTE

Non concerné

SOLS ARGILEUX

Fort

SIS

0

CASIAS

73

ICPE

2

* A titre informatif

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : georisques.gouv.fr (article R.125-25)

Cliquez sur le lien suivant pour trouver les informations légales, documents de références et annexes qui ont permis la réalisation de ce document.

<https://www.etat-risque.com/s/WSKMN>

DS
MLP

DS
MD

LES PLANS DE PREVENTIONS NATURELS

Type	Plan de Prevention des Risques		Exposition
Mouvement de terrain	APPROUVE Le 26/06/2012	PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES-RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES, Mouvement de terrain	OB 199 OUI
	APPROUVE Le 26/06/2012	PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES-RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES, Mouvement de terrain - Tassements différentiels	
	APPROUVE Le 28/10/2002	PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES - MOUVEMENT DE TERRAIN - CARRIERES SOUTERRAI, Mouvement de terrain	
Inondation	APPROUVE Le 23/02/2017	PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES-INONDATION HUVEAUNE, Inondation	OB 199 Non
	APPROUVE Le 23/02/2017	PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES-INONDATION HUVEAUNE, Inondation - Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau	
	APPROUVE Le 20/06/2019	PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES-INONDATION AYGALADES, Inondation	
	APPROUVE Le 20/06/2019	PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES-INONDATION AYGALADES, Inondation - Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau	
Feu de forêt	APPROUVE Le 21/05/2018	PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D INCENDIE DE FORET, Feu de forêt	OB 199 Non

LES PLANS DE PREVENTIONS MINIERS

Type	Plans de Preventions des Risques	Exposition
Cette commune ne dispose d'aucun plan de prevention miniers		

LES PLANS DE PREVENTIONS TECHNOLOGIQUES

Type	Plans de Preventions des Risques	Exposition
Cette commune ne dispose d'aucun plan de prevention technologique		

DS
MLP

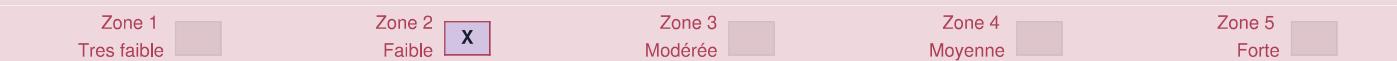
DS
MD

ETAT DES RISQUES

Adresse de l'immeuble ou numéro de la ou des parcelles concernées	Code postal ou code insee	Nom de la commune
28 Cours lieutaud 13001 Marseille B 199	13001 (13201)	Marseille
Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)		
<p>L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR NATURELS</p> <p>Prescrit⁽¹⁾ <input type="checkbox"/> ou anticipé⁽²⁾ <input type="checkbox"/> ou approuvé⁽³⁾ <input checked="" type="checkbox"/> ou approuvé et en cours de révision⁽⁴⁾ <input type="checkbox"/> Date 26/06/2012</p> <p>Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à : Mouvement de terrain</p> <p>> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR NATURELS <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Prescrit⁽¹⁾ <input type="checkbox"/> ou anticipé⁽²⁾ <input type="checkbox"/> ou approuvé⁽³⁾ <input type="checkbox"/> ou approuvé et en cours de révision⁽⁴⁾ <input type="checkbox"/> Date</p> <p>Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :</p> <p>> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p>		
Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)		
<p>L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR MINIERS <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Prescrit⁽¹⁾ <input type="checkbox"/> ou anticipé⁽²⁾ <input type="checkbox"/> ou approuvé⁽³⁾ <input type="checkbox"/> ou approuvé et en cours de révision⁽⁴⁾ <input type="checkbox"/> Date</p> <p>Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :</p> <p>> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p>		
Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)		
<p>L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR TECHNOLOGIQUES <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Prescrit⁽¹⁾ <input type="checkbox"/> ou approuvé⁽³⁾ <input type="checkbox"/> ou approuvé et en cours de révision⁽⁴⁾ <input type="checkbox"/> Date</p> <p>Si oui, les risques technologiques pris en considération sont liés à : <input type="checkbox"/> Effet toxique <input type="checkbox"/> ou effet thermique <input type="checkbox"/> ou effet de surpression</p> <p>> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>> L'immeuble est situé en zone de prescription : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>- si la transaction concerne un logement, des travaux prescrits ont été réalisés <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>- si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location⁽⁵⁾ <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p>		
		

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble se situe dans une zone de sismicité classée en :

**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 des sols**

Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)

Oui Non **Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe Naturels, Miniers ou Technologiques**

L'immeuble a-t-il donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe Naturels, Miniers ou Technologiques ?

Oui Non **Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)**L'immeuble est-il situé sur une commune exposée au recul du trait de côte et listée par [décret n° 2022-750 du 29 avril 2022](#) ?Oui Non N/C

L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme.

Oui Non N/C Ces documents sont notamment accessibles à l'adresse : geoportail-urbanisme.gouv.fr

Si oui, l'horizon temporel d'exposition au recul du trait de côte est :

> d'ici à 30 ans > compris entre 30 et 100 ans N/C

> L'immeuble est-il concerné par des prescriptions applicables à cette zone ?

Oui Non N/C

> L'immeuble est-il concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser ?

Oui Non N/C **Retrait Gonflement des Argiles - Information relative aux travaux non réalisés**Article R125-24 du Code de l'environnement du [Décret n° 2024-82 du 5 février 2024](#)

"En cas de vente du bien assuré et lorsqu'il dispose du rapport d'expertise qui lui a été communiqué par l'assureur conformément à l'article L. 125-2 du code des assurances, le vendeur joint à l'état des risques la liste des travaux permettant un arrêt des désordres existants non réalisés bien qu'ayant été indemnisés ou ouvrant droit à une indemnisation et qui sont consécutifs à des dommages matériels directs causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols survenus pendant la période au cours de laquelle il a été propriétaire du bien."

L'immeuble est concerné par les critères énoncés dans l'article R125-24 du Code de l'environnement.

Oui ⁽⁶⁾ Non

Vendeur / Bailleur

Date / Lieu

Acquéreur / Locataire

Nom

SCI CAMBOC

Date

22/05/2024

Nom

Signature

DocuSigned by:

Monsieur Lucien PELLATTI

87BF424A74CD40C...

Lieu

Marseille

Signature

DocuSigned by:

Maxime DUCOULOMBIE

9F0B2F4520B84E8...

⁽¹⁾ **Prescrit** = PPR en cours d'élaboration à la suite d'un arrêté de prescription.⁽²⁾ **Anticipé** = PPR visant les nouveaux immeubles et bien immobiliers et rendu immédiatement opposable par arrêté préfectoral.⁽³⁾ **Approuvé** = PPR adopté et annexé au document d'urbanisme.⁽⁴⁾ **Approuvé et en cours de révision** = PPR adopté mais actuellement en cours de modification ou de révision. Il est conseillé de se renseigner sur les éventuelles modifications de prescription.⁽⁵⁾ Information non obligatoire au titre de l'information acquéreur locataire mais fortement recommandée.⁽⁶⁾ Si oui, le vendeur doit joindre à l'état des risques la liste des travaux non encore réalisés.Information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, le retrait du trait de côte et les pollutions de sols, pour en savoir plus... consultez les sites Internet : georisques.gouv.fr et geoportail-urbanisme.gouv.fr

Etat des risques, pollutions et sols

en application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du code de l'environnement

MTECT / DGPR avril 2023

ETAT DES NUISANCES SONORES AÉRIENNES

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112-3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière

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

N°	du	Mis à jour le	
2. Adresse		Code postal ou Insee	Commune
28 Cours lieutaud 13001 Marseille		13001 (13201)	Marseille

SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS D'EXPOSITION AU BRUIT (PEB)

>L'immeuble est situé dans le périmètre d'un **PEB** Oui Non

Révisé **Approuvé** **Date**

Si oui, nom de l'aérodrome :

--	--

>L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation Oui Non

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés Oui Non

SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DU PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT (PEB)

L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :

NON	<input checked="" type="checkbox"/> Aucun	zone A ¹	<input type="checkbox"/> Très forte	zone B ²	<input type="checkbox"/> Forte	zone C ³	<input type="checkbox"/> modérée	zone D ⁴	<input type="checkbox"/> Faible
-----	---	---------------------	-------------------------------------	---------------------	--------------------------------	---------------------	----------------------------------	---------------------	---------------------------------

¹ (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)

² (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 celle et 62)

³ (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisi entre 57 et 55)

⁴ (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quaternies A du code général des impôts.(et sous réserve des dispositions de l'article L.112-9 du code l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture). Nota bene : Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE PERMETTANT LA LOCALISATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DES NUISANCES PRISSENT EN COMPTE

Document de référence :

Le plan d'exposition au bruit est consultable sur le site Internet du Géoportail de l'institut national de l'information géographique et forestière (I.G.N) à l'adresse suivante :<https://www.geoportail.gouv.fr/>

Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de :
peut être consulté à la mairie de la commune de :
où est sis l'immeuble.

Vendeur ou Bailleur SCI CAMBOC	Date / Lieu 22/05/2024	Acquéreur ou Locataire
--	---------------------------	------------------------

Information sur les nuisances sonores aériennes pour en savoir plus.consultez le site Internet du ministère de la transition écologique et solidaire <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/>

Modèle état des nuisances sonores aériennes

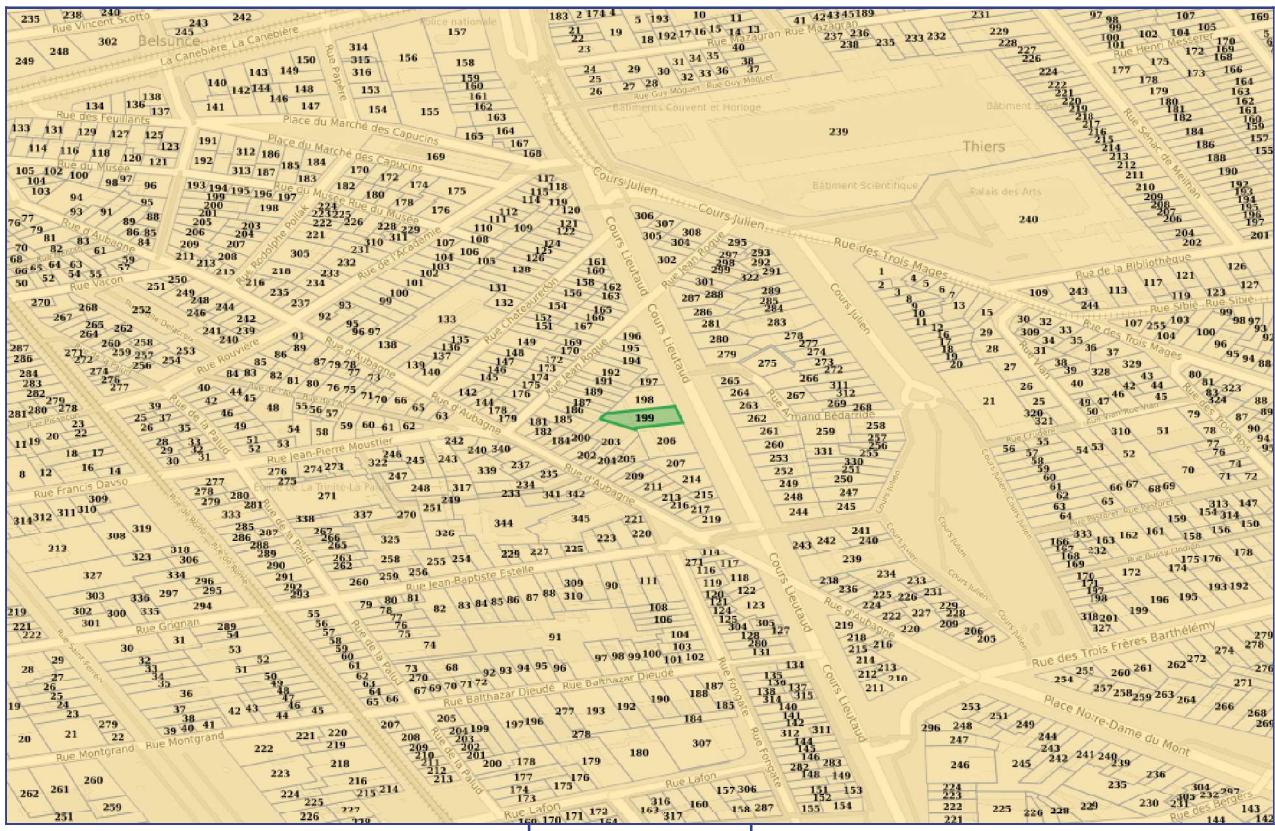
En application de l'article L. 112.11 du code de l'urbanisme

MTES/DGAC/juin 2020

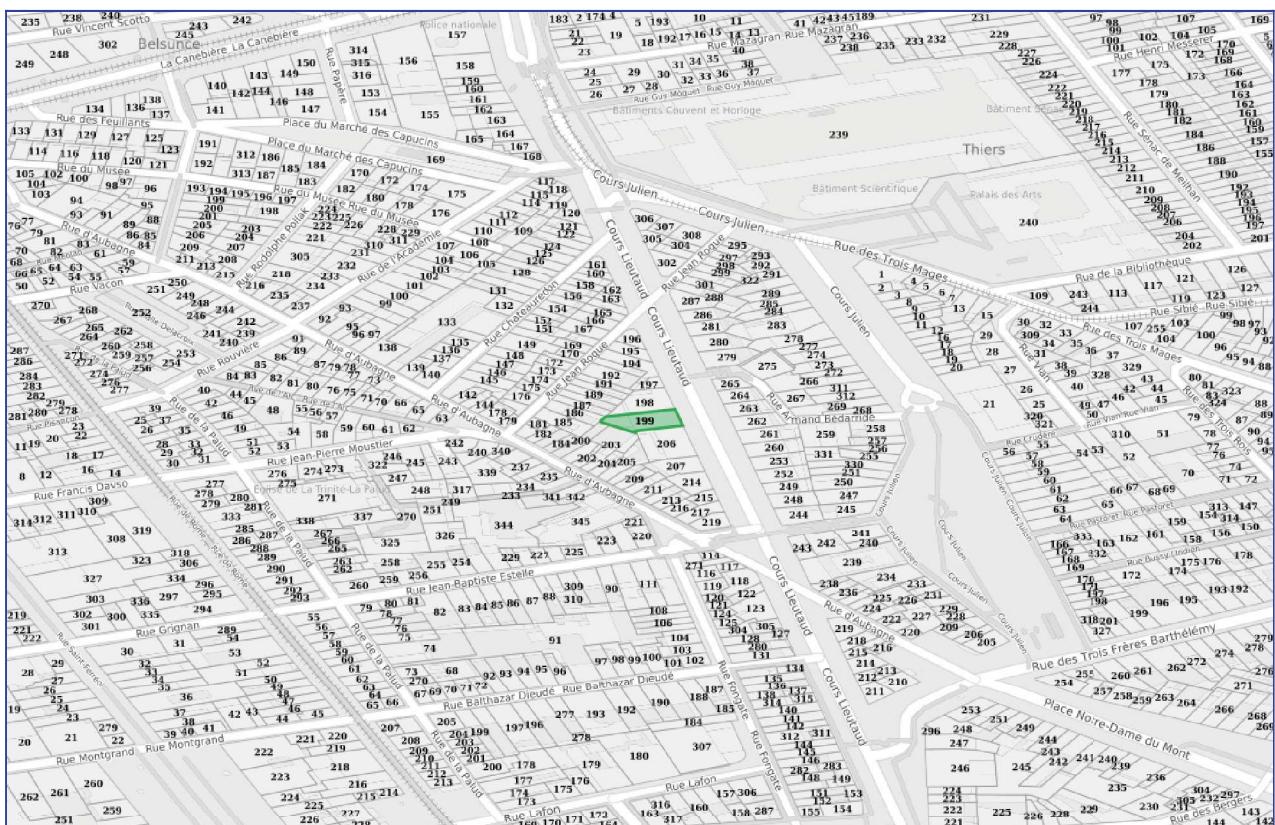
DS
MLP

DS
M D

PPRN - MOUVEMENT DE TERRAIN



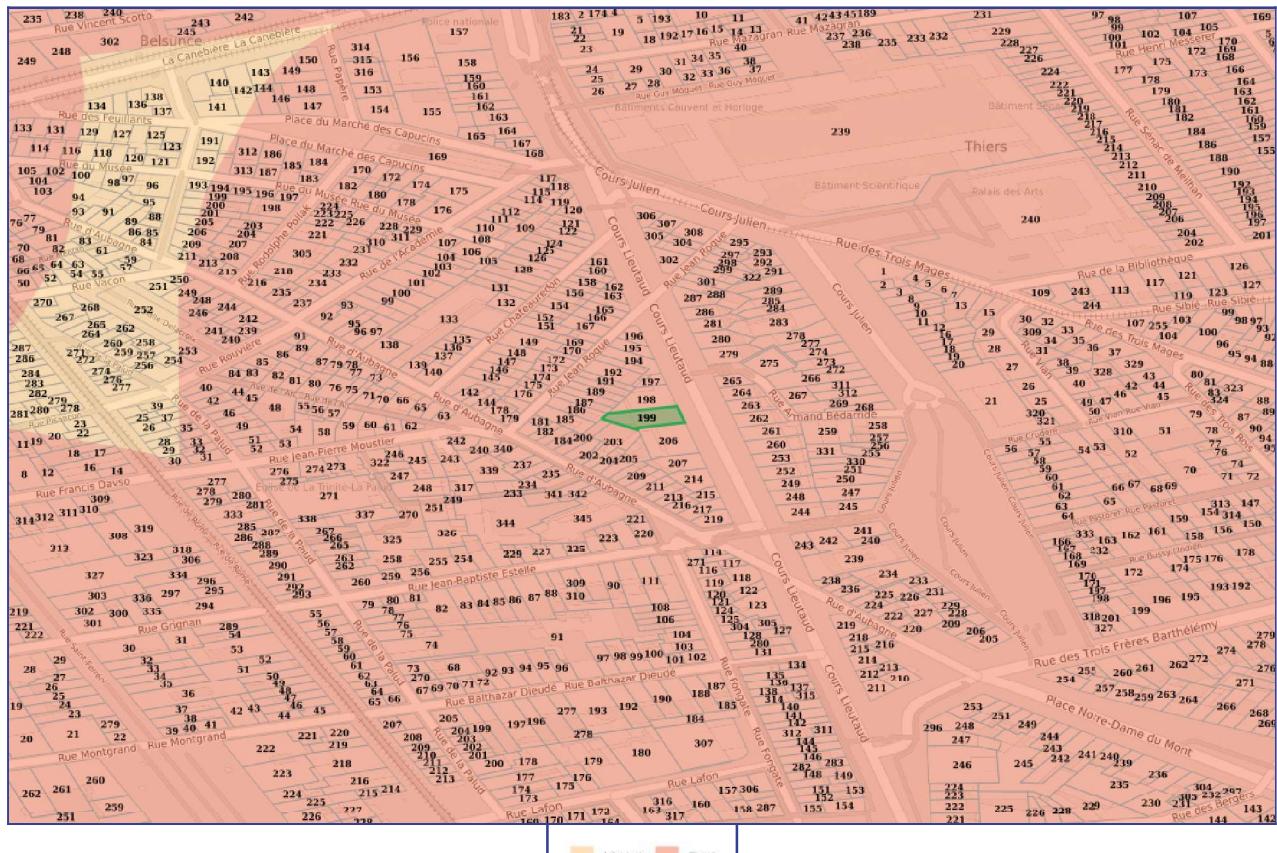
PPRN - MOUVEMENT DE TERRAIN - CARRIERES



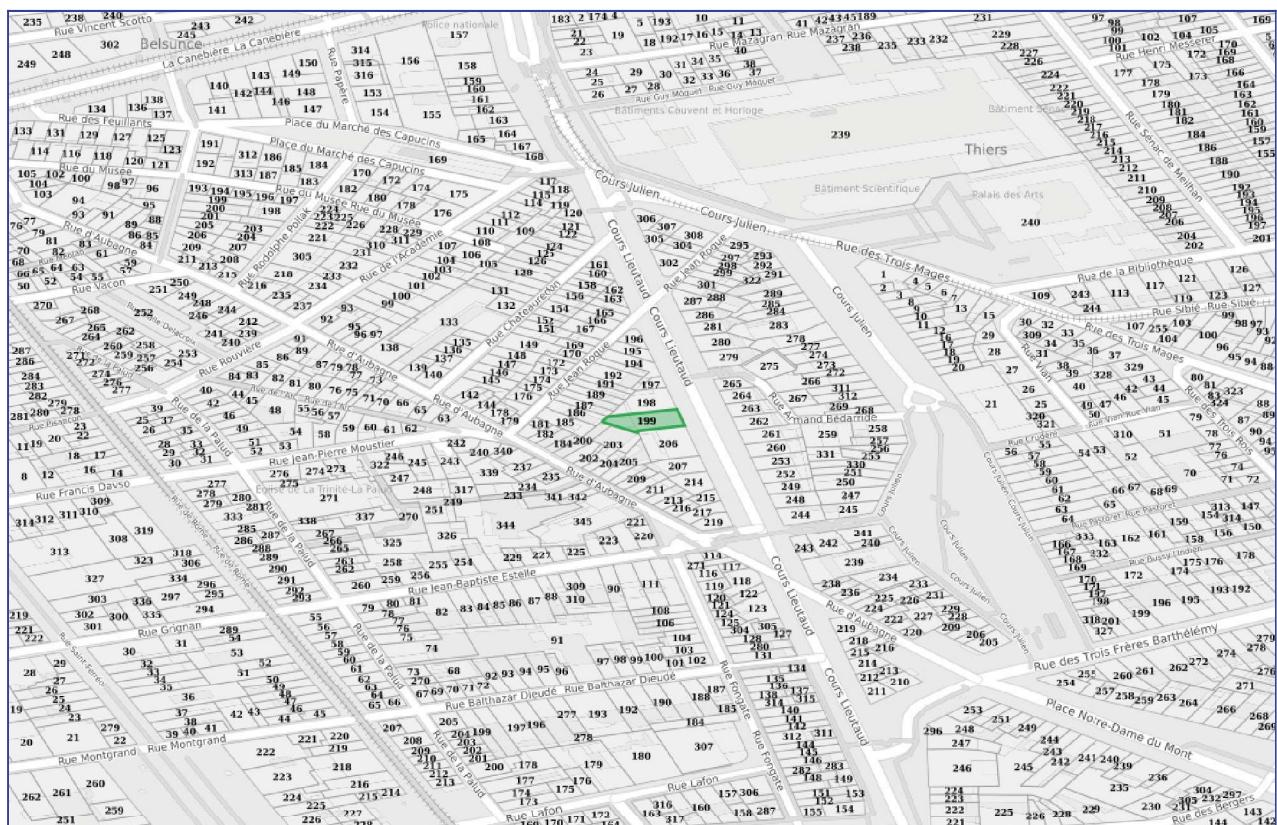
DS
MLP

DS
M D

PPRN - MOUVEMENT DE TERRAIN - ARGILES



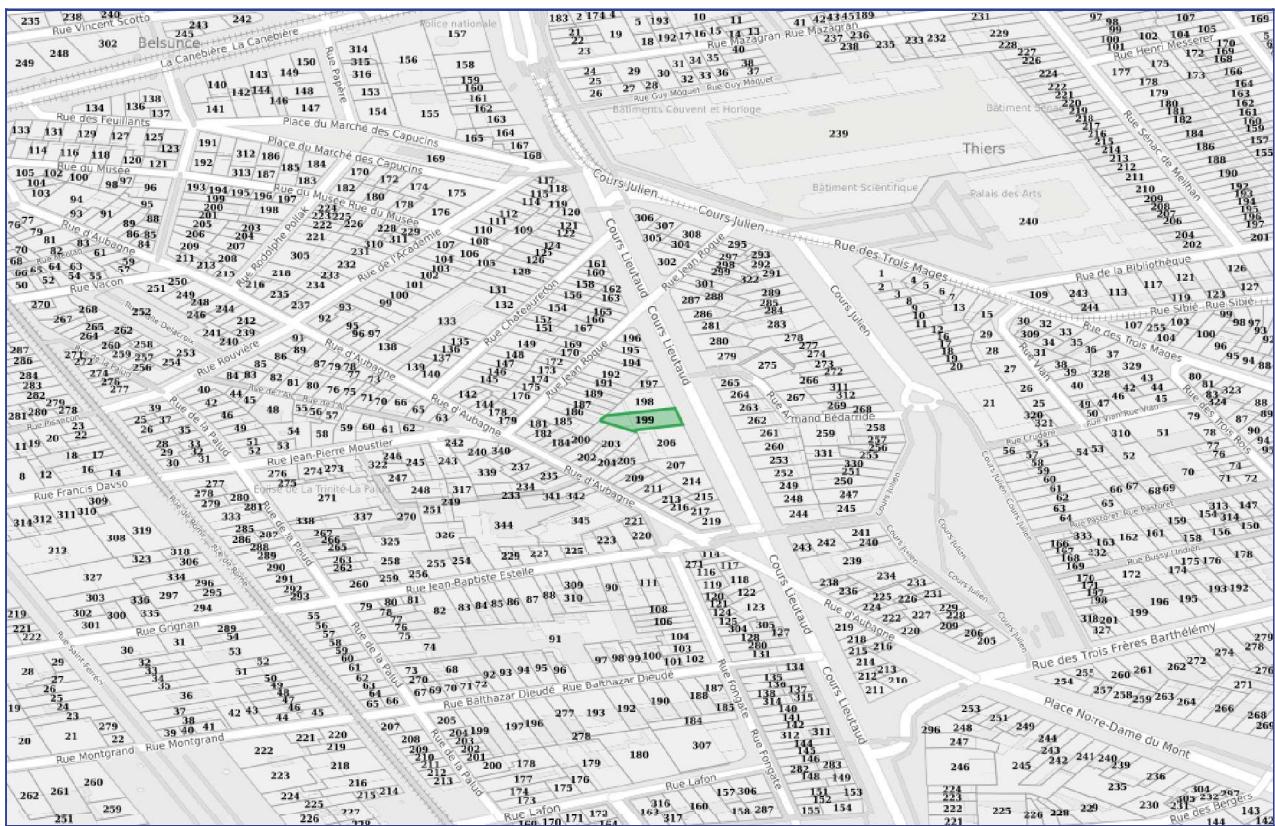
PPRN - INONDATION



DS
MLP

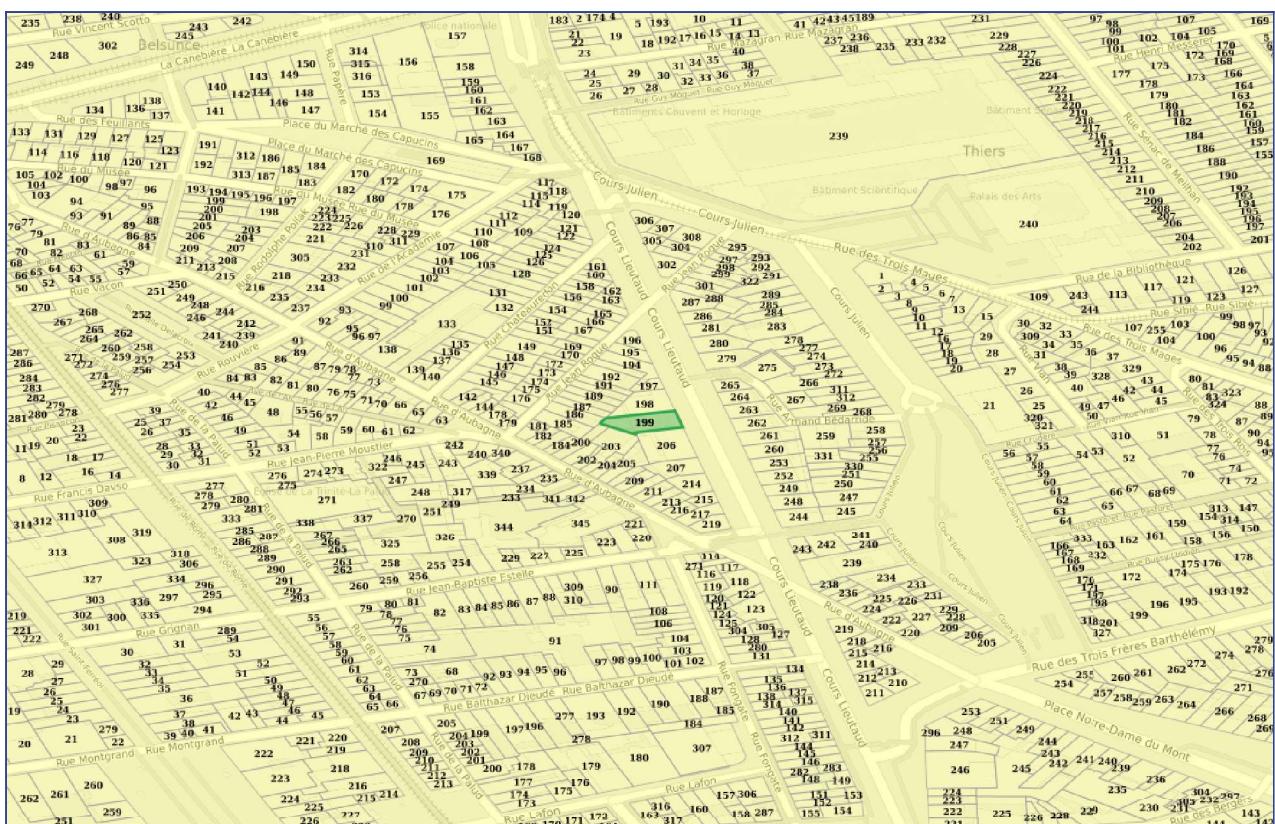
DS
M D

PPRN - FEUX DE FORET



Non concerné

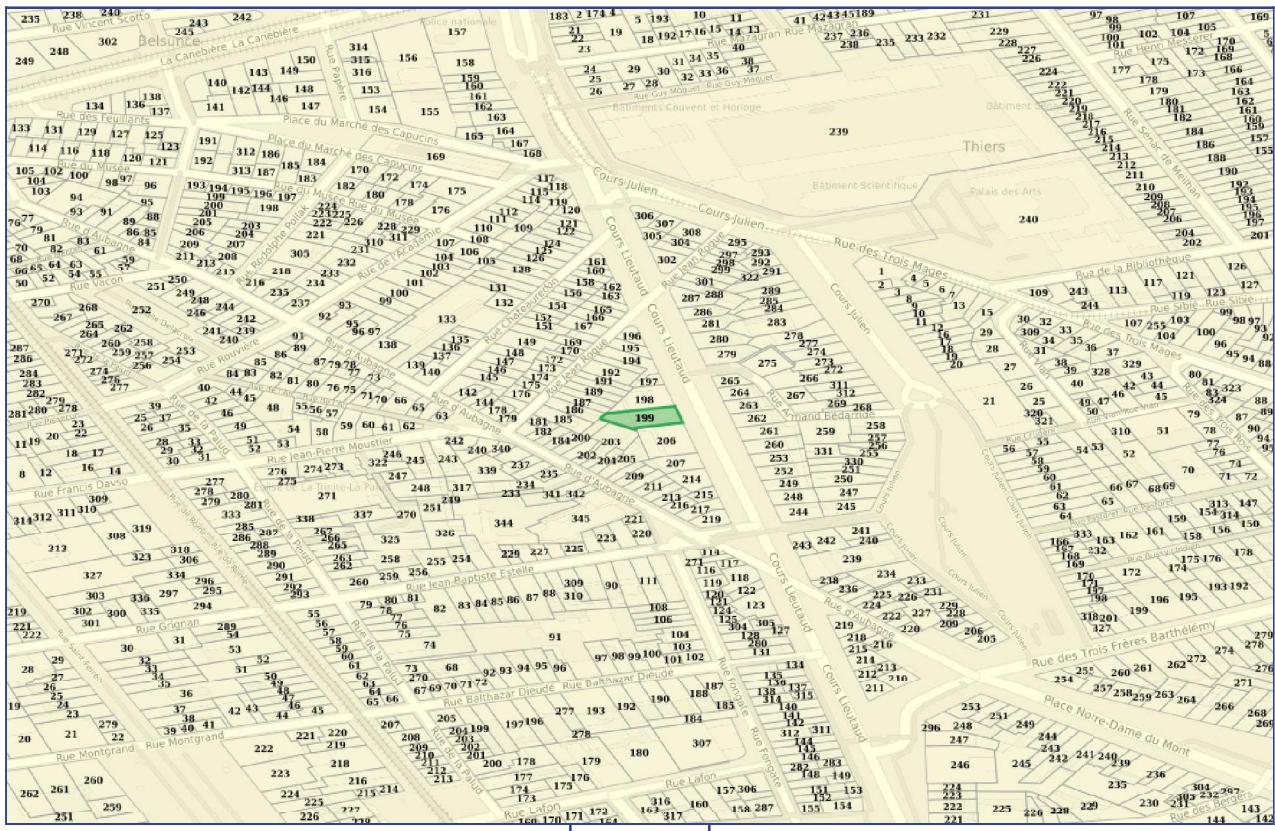
SEISMES



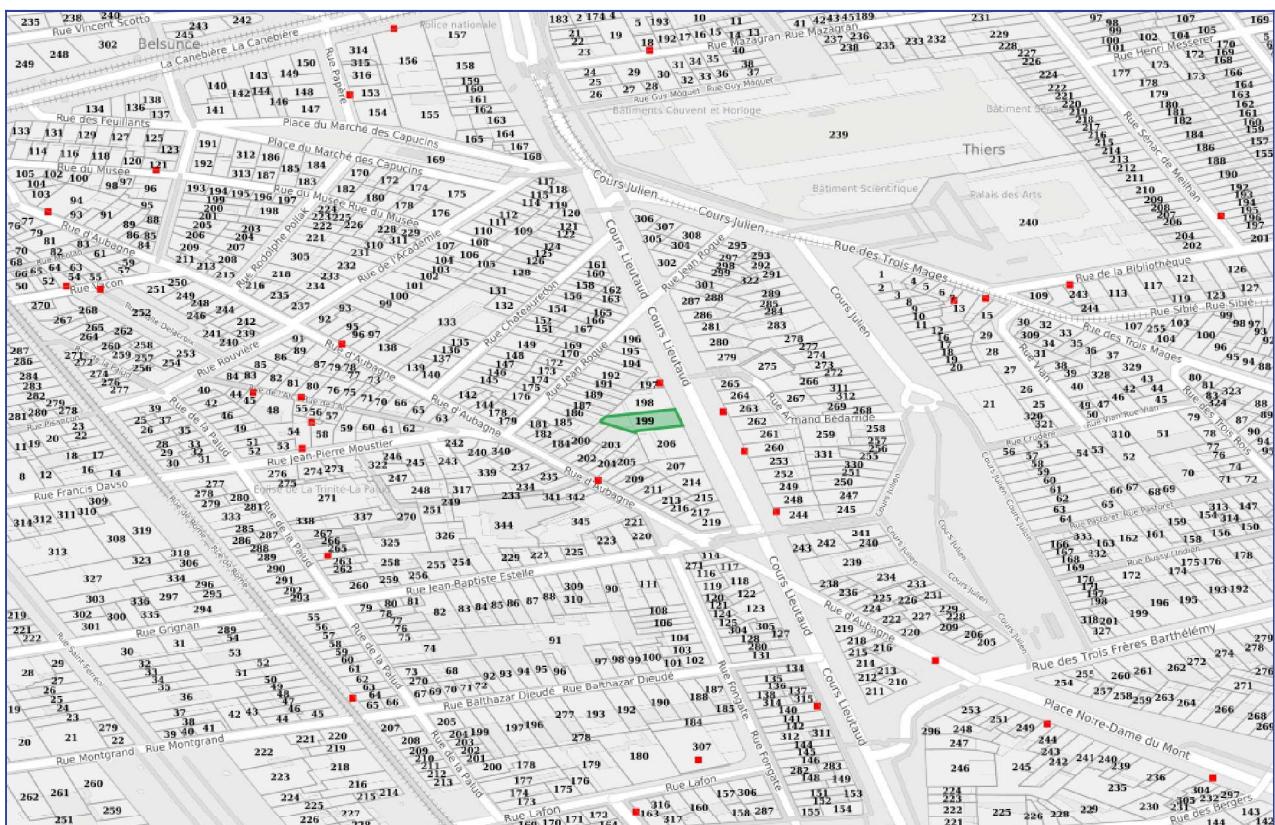
2 - Faible

DS
MLPDS
M D

POTENTIEL RADON

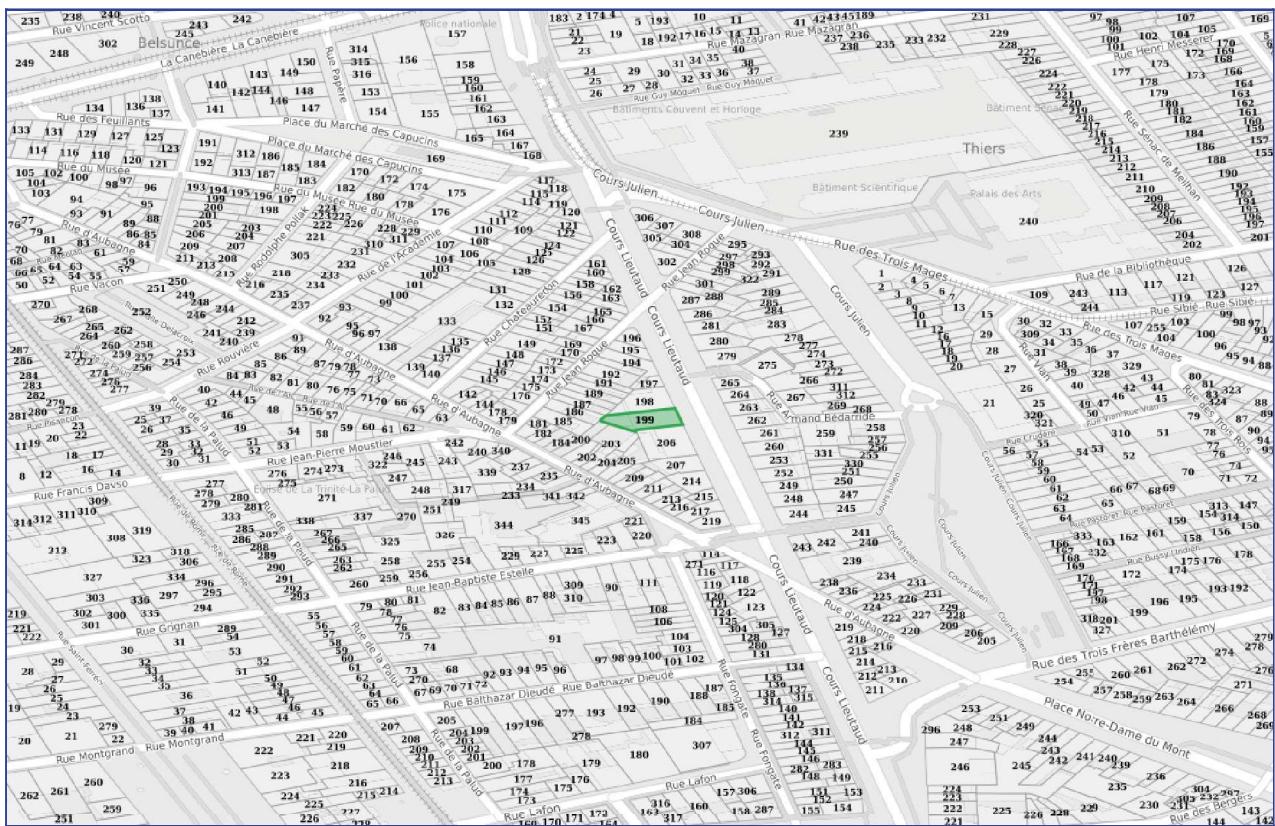


CASIAS



DS
MLP

DS
M D



Non concerné

DS
MLPDS
MD

Code	Description	Distance	Fiche
Aucun site SIS à moins de 500 mètres ...			

CARTE DES ANCIENS SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICES **CASIAS** - À MOINS DE 500 MÈTRES

Code	Description	Distance	Fiche
SSP3985831	(Etat En arrêt) 21 Cours Lieutaud	19 Mètres	Détails
SSP3983989	(Etat En arrêt) 24 Cours Lieutaud	23 Mètres	Détails
SSP3985835	(Etat En arrêt) 27 Cours Lieutaud	33 Mètres	Détails
SSP3986538	(Etat En arrêt) 77 rue Aubagne d'	43 Mètres	Détails
SSP3991055	(Etat Indéterminé) 31 Cours Lieutaud	82 Mètres	Détails
SSP3986550	(Etat En arrêt) 16 rue Arc de l'	119 Mètres	Détails
SSP3985783	(Etat Indéterminé) 41 rue Aubagne d'	124 Mètres	Détails
SSP3985330	(Etat Indéterminé) 9 rue Arc de l'	124 Mètres	Détails
SSP3983924	(Etat En arrêt) 7 rue Moustier	124 Mètres	Détails
SSP3985764	(Etat En arrêt) 6 rue Arc de l' - ex rue du Petit Maucouinat	145 Mètres	Détails
SSP3985643	(Etat Indéterminé) 13 rue Beaux-arts des	146 Mètres	Détails
SSP3985350	(Etat En arrêt) 12 rue Trois Mages des	158 Mètres	Détails
SSP3985451	(Etat En arrêt) 45 boulevard Palud de la	158 Mètres	Détails
SSP3983874	(Etat En arrêt) 4 rue Bibliothèque de la	192 Mètres	Détails
SSP3985885	(Etat En arrêt) 34 Place Paul Cézanne	222 Mètres	Détails
SSP3989532	(Etat En arrêt) Société Fournier Frères 12 rue Vacon	233 Mètres	Détails
SSP3985506	(Etat En arrêt) 78 Cours Lieutaud	241 Mètres	Détails
SSP3984198	(Etat En arrêt) QUIK SERVICE 12 rue Vacon	247 Mètres	Détails
SSP3983981	(Etat En arrêt) 89 rue Rome de	252 Mètres	Détails
SSP3984147	(Etat En arrêt) 15 rue Lafon	275 Mètres	Détails
SSP3983931	(Etat En arrêt) 77 rue Sénac	276 Mètres	Détails
SSP3985477	(Etat En arrêt) 21 rue Musée du	278 Mètres	Détails
SSP3985575	(Etat En arrêt) 3 rue Aubagne d'	286 Mètres	Détails
SSP3984021	(Etat En arrêt) 5 rue Papère	290 Mètres	Détails
SSP3984039	(Etat Indéterminé) 12 Place Notre Dame du Mont	291 Mètres	Détails
SSP3984052	(Etat En arrêt) Quartier Notre Dame du Mont	299 Mètres	Détails
SSP3983959	(Etat En arrêt) 7 rue Mazagran	301 Mètres	Détails
SSP3986539	(Etat En arrêt) 6 rue Paul Gondard	317 Mètres	Détails
SSP3984011	(Etat En arrêt) 62 Canebière la	337 Mètres	Détails
SSP3984194	(Etat En arrêt) 40 rue Bibliothèque de la	344 Mètres	Détails
SSP3984193	(Etat En arrêt) 25 rue Fontange	352 Mètres	Détails
SSP3991991	(Etat Indéterminé) 8 Cours Saint-Louis	353 Mètres	Détails
SSP3986547	(Etat En arrêt) 45 rue Trois Frères Barthélémy des	356 Mètres	Détails
SSP3983984	(Etat En arrêt) INTEGRAL STATION en 1956, NOUVELLES GALERIES en 1930 73 Canebière La	364 Mètres	Détails
SSP3989584	(Etat En arrêt) Société Atomic Lavery 34 Place Notre Dame du Mont	367 Mètres	Détails
SSP3985362	(Etat En arrêt) 55 bis rue Curiol	372 Mètres	Détails
SSP3984177	(Etat En arrêt) LABORATOIRE ER FONDERIE DE METAUX PRECIEUX 3 rue Nau	382 Mètres	Détails
SSP3989896	(Etat En arrêt) 15 rue Ferdinand Rey - 2, rue Pierre Lalou	383 Mètres	Détails
SSP3984502	(Etat En arrêt) 4 rue Marengo	390 Mètres	Détails

DS

MLP

DS
M D

Code	Description	Distance	Fiche
SSP3983901	(Etat En arrêt) 98 Canebière La	391 Mètres	Détails
SSP3985781	(Etat Indéterminé) Blanchisserie Moderne 57 Place Jean Jaurès	393 Mètres	Détails
SSP3985803	(Etat En arrêt) 50 rue Vacon	393 Mètres	Détails
SSP3985470	(Etat En arrêt) 19 rue Paradis	397 Mètres	Détails
SSP3985807	(Etat En arrêt) 10 rue Sénac	402 Mètres	Détails
SSP3985550	(Etat En arrêt) 5 rue Italie d'	402 Mètres	Détails
SSP3985768	(Etat Indéterminé) 55 rue Trois Frères Barthélémy des	402 Mètres	Détails
SSP3984108	(Etat En arrêt) 28 rue Paradis	404 Mètres	Détails
SSP3985377	(Etat En arrêt) 27 rue Pavillon	406 Mètres	Détails
SSP3988816	(Etat En arrêt) 43 rue Francis Davso	411 Mètres	Détails
SSP3984477	(Etat En arrêt) 8 rue Lodi de	413 Mètres	Détails
SSP3985826	(Etat En arrêt) 6 rue Loubière de la	413 Mètres	Détails
SSP3983893	(Etat En arrêt) 6 rue Sénac	414 Mètres	Détails
SSP3986486	(Etat En arrêt) 41 Canebière La	416 Mètres	Détails
SSP3985825	(Etat En arrêt) 40 rue Thubaneau	435 Mètres	Détails
SSP3985787	(Etat Indéterminé) 1 rue Molière	448 Mètres	Détails
SSP3985662	(Etat En arrêt) 19 Canebière la	450 Mètres	Détails
SSP3984728	(Etat En arrêt) 13 rue Lodi de	452 Mètres	Détails
SSP3985412	(Etat Indéterminé) 9 rue Olivier de l'	452 Mètres	Détails
SSP3984196	(Etat En arrêt) 21 rue Thubaneau	459 Mètres	Détails
SSP3985817	(Etat En arrêt) 12 boulevard Dugomier	459 Mètres	Détails
SSP3985458	(Etat En arrêt) 15 rue Thubaneau	465 Mètres	Détails
SSP3985405	(Etat Indéterminé) 12 rue Ferrari	465 Mètres	Détails
SSP3988717	(Etat En arrêt) 14 rue Terrusse	468 Mètres	Détails
SSP3985404	(Etat Indéterminé) 15 rue Ferrari	471 Mètres	Détails
SSP3984798	(Etat En arrêt) 75 rue Paradis	476 Mètres	Détails
SSP3984522	(Etat En arrêt) 13 rue Marengo	477 Mètres	Détails
SSP3985905	(Etat En arrêt) Savonnerie 17 rue Ferrari	481 Mètres	Détails
SSP3985668	(Etat En arrêt) rue Saint Hermentaire	482 Mètres	Détails
SSP3985397	(Etat En arrêt) Impasse Mission de France	484 Mètres	Détails
SSP3984562	(Etat Indéterminé) EX HUILERIE GAILLARD 114 rue Rome de et 7 rue Sylvabelle	486 Mètres	Détails
SSP3985417	(Etat Indéterminé) 7 rue Terrusse	486 Mètres	Détails
SSP3991052	(Etat Indéterminé) Centre Commercial Bourse	493 Mètres	Détails
SSP3984568	(Etat En arrêt) 16 rue Sylvabelle	494 Mètres	Détails

INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT **ICPE** - À MOINS DE 500 MÈTRES

Code	Description	Distance	Fiche
0006407855	Pressing Services SOPRESS	320 Mètres	Détails
0006405022	SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT	498 Mètres	Détails

DS
MLPDS
M D

Ministère du Développement Durable

Préfecture :
Commune : Marseille

Déclaration de sinistres indemnisés

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

Adresse de l'immeuble
28 Cours lieutaud 13001 Marseille
13001 Marseille

Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes au profit de la commune

Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe

Cochez les cases OUI ou NON si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

Code NOR	Catastrophe naturelle	Date de début - fin	Publication au J.O	Indemnisation ?
IOME2308745A	Sécheresse	Du 31/03/2022 au 29/09/2022	02/05/2023	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
IOME2226252A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 16/08/2022 au 16/08/2022	11/10/2022	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
IOME2218165A	Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Du 31/05/2021 au 29/09/2021	25/07/2022	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
INTE2130679A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 03/10/2021 au 05/10/2021	17/10/2021	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
INTE2019261A	Sécheresse	Du 01/07/2019 au 30/09/2019	03/09/2020	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
INTE1931207A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 22/10/2019 au 23/10/2019	31/10/2019	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
INTE1818803A	Sécheresse	Du 01/07/2017 au 30/09/2017	27/07/2018	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
INTE1719708A	Sécheresse	Du 01/07/2016 au 30/09/2016	01/09/2017	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
INTE1304305A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 26/10/2012 au 26/10/2012	28/02/2013	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
INTE1304305A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 10/11/2012 au 11/11/2012	28/02/2013	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
IOCE0926748A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 16/09/2009 au 16/09/2009	14/11/2009	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
IOCE0924280A	Sécheresse	Du 01/01/2008 au 31/03/2008	21/10/2009	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
IOCE0908935A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 14/12/2008 au 14/12/2008	22/04/2009	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
IOCE0819658A	Sécheresse	Du 01/01/2007 au 31/03/2007	13/08/2008	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
IOCE0819658A	Sécheresse	Du 01/07/2007 au 30/09/2007	13/08/2008	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
IOCE0814202A	Sécheresse	Du 01/01/2004 au 31/03/2004	14/06/2008	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
IOCE0814202A	Sécheresse	Du 01/01/2005 au 31/03/2005	14/06/2008	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
IOCE0814202A	Sécheresse	Du 01/01/2006 au 31/03/2006	14/06/2008	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
INTE0500017A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 12/09/2004 au 12/09/2004	01/02/2005	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
INTE0400656A	Sécheresse	Du 01/01/2002 au 30/06/2002	26/08/2004	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
INTE0300740A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 01/12/2003 au 02/12/2003	13/12/2003	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
INTE0000771A	Sécheresse	Du 01/01/1992 au 30/06/1993	29/12/2000	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
INTE0000771A	Sécheresse	Du 01/01/1998 au 30/06/1998	29/12/2000	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
INTE0000626A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 19/09/2000 au 19/09/2000	22/11/2000	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
INTE0000117A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 20/10/1999 au 21/10/1999	19/03/2000	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
INTE9800515A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 07/09/1998 au 07/09/1998	13/01/1999	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
INTE9800067A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 06/10/1997 au 06/10/1997	28/03/1998	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
INTE9600421A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 26/08/1996 au 26/08/1996	17/10/1996	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
INTE9600255A	Mouvement de Terrain	Du 01/01/1994 au 31/01/1994	09/07/1996	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
INTE9600255A	Mouvement de Terrain	Du 01/02/1994 au 28/02/1994	09/07/1996	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
INTE9600255A	Mouvement de Terrain	Du 01/06/1994 au 30/06/1994	09/07/1996	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON

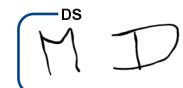
DS
MLPDS
M D

Code NOR	Catastrophe naturelle	Date de début - fin	Publication au J.O	Indemnisation ?
INTE9600255A	Mouvement de Terrain	Du 01/08/1994 au 31/08/1994	09/07/1996	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
INTE9600255A	Mouvement de Terrain	Du 01/09/1994 au 30/09/1994	09/07/1996	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
INTE9600255A	Mouvement de Terrain	Du 01/10/1994 au 31/10/1994	09/07/1996	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
INTE9500748A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 21/08/1995 au 23/08/1995	28/01/1996	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
INTE9300574A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 22/09/1993 au 24/09/1993	12/10/1993	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
INTE9300038A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 24/06/1992 au 24/06/1992	27/02/1993	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
INTE9300001A	Sécheresse	Du 01/05/1989 au 31/12/1991	07/02/1993	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
INTE9200458A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 13/10/1991 au 14/10/1991	15/10/1992	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
INTE9200405A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 25/09/1991 au 26/09/1991	23/08/1992	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
INTE9200405A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 12/09/1991 au 12/09/1991	23/08/1992	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
INTE9000003A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 10/09/1989 au 11/09/1989	07/02/1990	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
INTE8900295A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 25/02/1989 au 26/02/1989	21/06/1989	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
INTE8900202A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 05/10/1988 au 05/10/1988	13/05/1989	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
INTE8800010A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 14/01/1987 au 14/01/1987	16/01/1988	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
INTE8800010A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 11/01/1987 au 11/01/1987	16/01/1988	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
NOR19861211	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 26/08/1986 au 27/08/1986	09/01/1987	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
NOR19821118	Tempête	Du 06/11/1982 au 10/11/1982	19/11/1982	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON

Cachet / Signature du vendeur ou du bailleur

	Etablie le 22/05/2024
	Nom du vendeur ou du bailleur : SCI CAMBOC
	Nom de l'acquéreur ou du locataire :

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie ou sur internet (www.georisques.gouv.fr)





Diagnostic de performance énergétique

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

Centres commerciaux

N° : 22/IMO/0388

N° ADEME : 2213T08204611

Valable jusqu'au : 18/04/2032

Nature du commerce (Parties privatives uniquement) :

..... M: Magasins de vente, centres commerciaux

Année de construction : .. Avant 1948

Date (visite) : 19/04/2022

Diagnostiqueur : ..MOEZ SASSI

Signature :

Adresse : 28 Cours Lieutaud (Etage RDC, N° de lot: 18 et 41; Caves 9 et 19) 13001 MARSEILLE 01

Bâtiment entier Partie de bâtiment (à préciser)

Sth : 402 m² SGLA : 100 m²

Propriétaire :

Nom : SCI CANBOC

Adresse : 28 Cours Lieutaud

13001 MARSEILLE 01

Locataire (s'il y a lieu) :

Nom : li_loc_nom

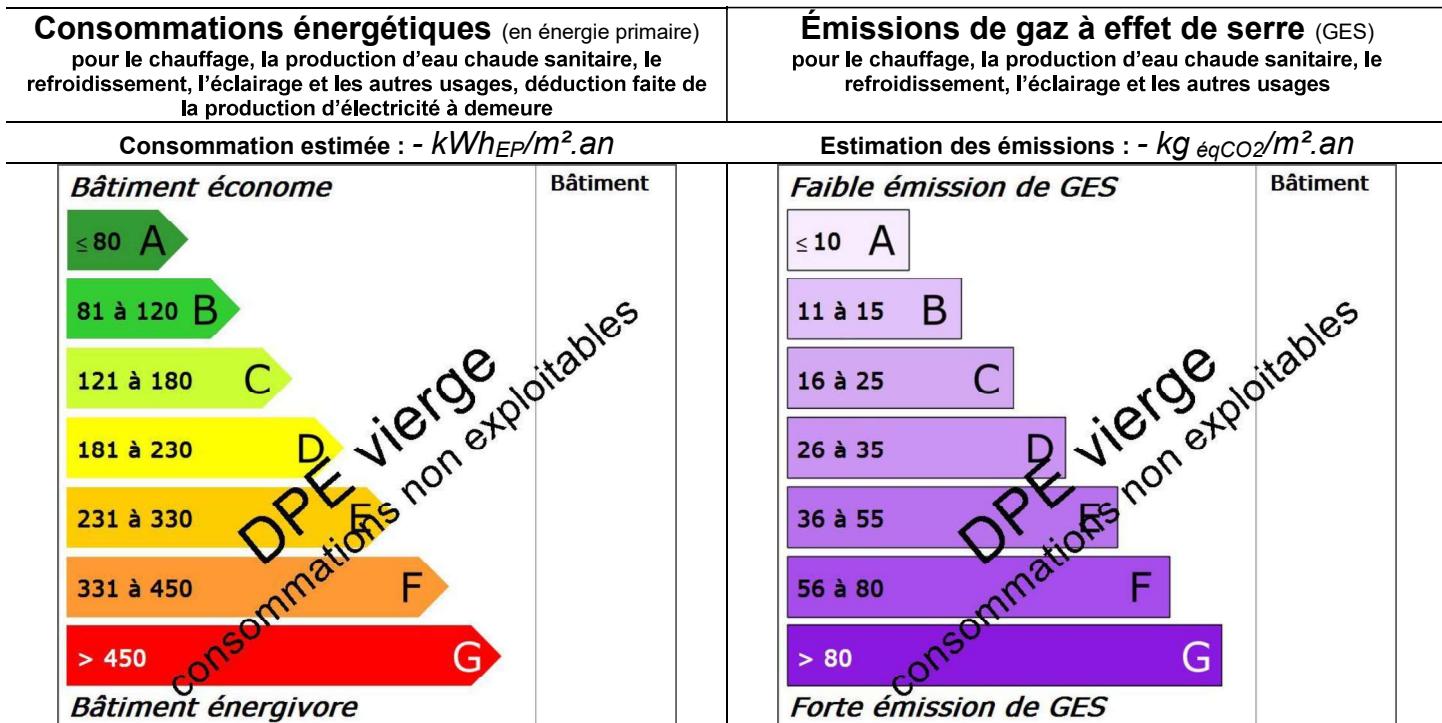
Gestionnaire (s'il y a lieu) :

Nom :

Adresse :

Consommations annuelles d'énergie

Le diagnostiqueur n'a pas été en mesure d'établir une estimation des consommations car les factures ne sont pas disponibles



DS

M/P

DS

M D

2E CONTROL

234 Avenue du prado 13008 Marseille
 SAS au capital de 10 000 Euros
 SIREN : 892844051 RCS de
 Marseille

1/4

Dossier 22/IMO/0388
 Rapport du : 19/04/2022

Diagnostic de performance énergétique

Centres commerciaux

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

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation, éclairage
Murs : Mur en pierre de taille et moellons avec remplissage tout venant d'épaisseur 50 cm non isolé donnant sur l'extérieur	Système de chauffage : PAC air/air installée avant 2008 (système individuel)	Système de production d'ECS : Néant
Toiture : Plafond avec ou sans remplissage non isolé donnant sur un local chauffé		Système d'éclairage : Néant
Menuiseries ou parois vitrées : Néant	Système de refroidissement : Néant	Système de ventilation : Ventilation par ouverture des fenêtres
Plancher bas : Plancher inconnu non isolé donnant sur un sous-sol non chauffé	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : Néant	
Nombre d'occupants : Néant	Autres équipements consommant de l'énergie : Néant	

Énergies renouvelables

Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant

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

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 en disposer, 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 indiquée.

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

DS
MLP

DS
MID

2E CONTROL

234 Avenue du prado 13008 Marseille
SAS au capital de 10 000 Euros
SIREN : 892844051 RCS de
Marseille

2/4

Dossier 22/IMO/0388
Rapport du : 19/04/2022

Diagnostic de performance énergétique

Centres commerciaux

Conseils pour un bon usage

La gestion des interruptions 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 jour/night et celle du week-end.
- Vérifier la température intérieure de consigne en période d'occupation et en période d'inoccupation.
- 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 chauffes 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. Éviter d'installer les salles de réunion en second jour ou dans des locaux sans fenêtre.
- Remplacer les lampes à incandescence par des lampes basse consommation.
- Installer des minuteurs et/ou des détecteurs de présence, notamment dans les circulations et 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 par étage); les petites imprimantes individuelles sont très consommatrices.

Sensibilisation des occupants et du personnel

- 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 midi et 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 dans les bureaux ou les salles de classe.

Compléments

Néant

ds
MLP

ds
M D

2E CONTROL

234 Avenue du prado 13008 Marseille
SAS au capital de 10 000 Euros
SIREN 892844051 RCS de
Marseille

3/4

Dossier 22/IMO/0388
Rapport du : 19/04/2022

Diagnostic de performance énergétique

Centres commerciaux

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, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêté du 18 mai 2012, décret 2020-1610, 2020-1609, décret 2006-1653, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010. 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

Nota : *Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par WI.CERT - 16, Rue de Villars 57100 THIONVILLE (détail sur www.info-certif.fr)*

Nom de l'opérateur : MOEZ SASSI, numéro de certification : C2021-SE01-056 obtenue le 12/03/2021

DS
MLP

DS
M ID

2E CONTROL

234 Avenue du prado 13008 Marseille
 SAS au capital de 10 000 Euros
 SIREN : 892844051 RCS de
 Marseille

4/4

Dossier 22/IMO/0388
 Rapport du : 19/04/2022

ANNEXE n°7

MODELE DE GARANTIE BANCAIRE A PREMIERE DEMANDE
(ARTICLE 2321 DU CODE CIVIL)

La Banque [•], société [•] au capital de [•], dont le siège social est [•]

Représentée par [•]
en vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis par [•]

(ci-après dénommée : *le garant*),

Ayant pris connaissance des engagements souscrits par la Société [•] (à compléter avec : forme, RCS, adresse du siège, représentant légal)

(ci-après dénommée : *le preneur*),

à l'égard du Bailleur :

La Société CAN BOC,

Société Civile inscrite au RCS de Cannes sous le numéro 387 595 820,
Dont le siège social est sis ZIAC des Tourrades à Cannes (06400),

(ci-après dénommé : *le bénéficiaire*),

en vertu d'un bail commercial en date du [•] portant sur des locaux sis à MARSEILLE (13001) au 28 Cours Lieutaud, dont elle reconnaît avoir parfaite connaissance pour en avoir reçu une copie.

Ledit bail prévoit, à l'article VII.3, la production d'une garantie bancaire autonome à première demande par le preneur au bénéficiaire, dans les termes suivants :

« Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant au titre du présent Bail, le Preneur remettra au Bailleur, sous un délai impératif d'un (1) mois à compter de la date d'effet du Bail, une garantie autonome à première demande en garantie du paiement des loyers, charges, taxes, indemnités d'occupation, frais et accessoires exigibles au titre du présent Bail et de ses suites. À défaut, le Bail pourra être résilié, si bon semble au Bailleur, dans les termes de la clause résolutoire rappelée ci-après, et sous les sanctions qui en découlent. »

Cette garantie autonome à première demande est d'un montant égal à trois (3) mois de loyer hors taxes et hors charges applicable hors franchise de loyer à la date d'effet du présent bail, soit à la somme de 13.749 € outre la TVA au taux de 20%, soit la somme de 16.498,80 € (SEIZE MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX HUIT EUROS ET QUATRE VINGT CENTIMES) et consentie pour la durée du présent Bail, soit pour la période du 21 mai 2024 au 20 mai 2033.

DS
MLP

DS
M D

*Cette garantie doit être conforme au modèle que le Bailleur a remis au Preneur, dès avant la signature du présent Bail (**Annexe n° 7**) ladite conformité étant une condition essentielle et déterminante de validité du Bail sans laquelle le Bailleur ne se serait pas engagé.*

Elle doit émaner d'un établissement bancaire ou financier français ou de la filiale française d'un établissement bancaire ou financier ayant son siège au sein de l'Union européenne, figurant sur la liste actualisée du CECEI des établissements de crédit agréés en France. Elle est soumise au droit français et pourra être appelée et exécutée en France, ce que garantit le Preneur.

Elle devra être maintenue pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements, et jusqu'à l'expiration d'une période de six (6) mois suivant la date de libération effective des Locaux Loués par le Preneur.

En cas de renouvellement du Bail, cette garantie autonome à première demande sera donc renouvelée pour toute la période de chaque renouvellement, à due concurrence d'une somme égale à trois (3) mois de loyer hors charges et hors taxes tel qu'il sera fixé à la date de chaque renouvellement, outre la TVA au taux en vigueur.

Le Preneur devra alors remettre au Bailleur, avant la prise d'effet du renouvellement, une nouvelle garantie bancaire autonome à première demande ayant les mêmes caractéristiques que celles indiquées ci-dessus, et conforme au modèle annexé.

En cas de mise en jeu totale ou partielle de cette garantie, le Preneur s'oblige dans un délai d'un (1) mois à délivrer une nouvelle garantie pour respecter l'obligation à laquelle il s'est engagé aux termes de la présente clause. À défaut, le Bail pourra être résilié, si bon semble au Bailleur, dans les termes de la clause résolutoire rappelée ci-après, et sous les sanctions qui en découlent.

Par dérogation à l'article 2321 du Code civil, en cas de changement de Bailleur pour quelque cause que ce soit (notamment vente de l'immeuble ou de la société propriétaire, fusion de la société propriétaire avec une autre société ou absorption de la société propriétaire par une autre société, apport de l'immeuble à une autre société, etc.), le bénéfice de la présente garantie sera de plein droit transféré au profit du nouveau bailleur, sauf dans l'hypothèse où par extraordinaire le nouveau propriétaire bailleur devait figurer sur la liste des sociétés impliquées dans la lutte anti-blanchiment ou le financement du terrorisme, cette clause devant figurer explicitement dans l'acte de garantie remis au Bailleur.

Le Bailleur tiendra donc informé le Preneur de toute cession ou de toute substitution de propriétaire des murs des Locaux Loués, dans les conditions qui précèdent ».

Par application de cet article, le preneur a demandé au garant de délivrer au bénéficiaire la garantie requise, dans les conditions suivantes.

Ceci étant exposé :

1. Montant et objet de la garantie :

Conformément aux dispositions de l'article 2321 du Code civil, le garant s'engage inconditionnellement et irrévocablement à verser, à première demande du bénéficiaire, le

DS
MJP

DS
M D

paiement de tout montant (« les obligations »), dont le bénéficiaire exigerait le paiement durant la période de la validité de la présente garantie, à concurrence d'un montant de **13.749 € outre la TVA au taux de 20%, soit la somme de 16.498,80 € (SEIZE MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX HUIT EUROS ET QUATRE VINGT CENTIMES)**.

Le montant de cette garantie sera indexé annuellement conformément au bail, à la date anniversaire de la prise d'effet du présent Bail, en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE (indice de base : indice INSEE du 4^e trimestre 2023 = 2162) ; indice de comparaison : indice INSEE du 4^e trimestre 2024.

2. Mise en jeu de la garantie :

La garantie pourra être appelée par fractions, en plusieurs fois, ou en totalité, en une seule fois.

Le bénéficiaire pourra mettre en jeu la garantie à tout moment, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le montant appelé au titre de la garantie devra être réglé au bénéficiaire dans un délai de trois jours ouvrés à compter de la première présentation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Toute somme qui ne sera pas réglée par le garant au titre des présentes dans ce délai portera automatiquement intérêts au taux de l'intérêt légal augmenté de quatre points.

En cas de mise en jeu totale ou partielle de cette garantie, le Preneur s'oblige dans un délai d'un (1) mois à délivrer une nouvelle garantie pour respecter l'obligation à laquelle il s'est engagé aux termes de la présente clause. À défaut, le Bail pourra être résilié, si bon semble au Bailleur, dans les termes de la clause résolutoire rappelée ci-après, et sous les sanctions qui en découlent.

3. Autonomie de la garantie :

Le présent engagement irrévocable constitue une garantie à première demande au sens de l'article 2321 du Code civil, indépendante et autonome des rapports existant entre le bénéficiaire et le preneur, ou entre le garant et le preneur, ou entre le garant et le bénéficiaire, ainsi que de tous faits ou droits impliquant toute autre personne quelconque, à quelque titre que ce soit.

En conséquence, le garant s'engage par la présente à ne pas invoquer de tels rapports, faits ou droits pour refuser ou retarder l'exécution inconditionnelle et immédiate de ses obligations découlant de la présente garantie.

Sans limiter l'étendue de ce qui précède, le garant s'interdit d'invoquer toutes réclamations, droits ou obligations, quels qu'ils soient, en faveur de toute personne, comme motif pour refuser ou retarder le paiement, à première demande du bénéficiaire, de toute somme due en vertu des présentes.

4. Transmission de la garantie :

Cet engagement demeurera en vigueur et continuera de produire l'intégralité de ses effets dans les conditions suivantes :

ds
MLP

ds
M D

- dans l'hypothèse où le preneur viendrait, soit à disparaître pour toute cause entraînant l'extinction de son être moral ou de sa personnalité juridique, soit en cas de redressement ou liquidation du preneur, ou toute situation analogue ;
- en cas de fusion ou toute situation analogue y compris en garantie des obligations de l'entité absorbante, en cas d'aterrtoiement, redressement, sauvegarde ou liquidation judiciaire du preneur, ou toute situation analogue, transformation ou modification quelconque de la personnalité juridique ou du capital social du preneur ; et
- en cas de changement de Bailleur pour quelque cause que ce soit (notamment vente de l'immeuble ou de la société propriétaire, fusion de la société propriétaire avec une autre société ou absorption de la société propriétaire par une autre société, apport de l'immeuble à une autre société, etc.), le bénéfice de la présente garantie sera de plein droit transféré au profit du nouveau bailleur, sauf dans l'hypothèse où par extraordinaire le nouveau propriétaire bailleur devait figurer sur la liste des sociétés impliquées dans la lutte anti-blanchiment ou le financement du terrorisme, cette clause devant figurer explicitement dans l'acte de garantie remis au Bailleur. Le Bailleur tiendra donc informé le Preneur de toute cession ou de toute substitution de propriétaire des murs des Locaux Loués, dans les conditions qui précèdent.

Le garant pourra être subrogé dans les droits du bénéficiaire à l'encontre du preneur, dans la limite des paiements auxquels il aura procédé au titre de la présente garantie.

5. Durée de la garantie :

Le présent engagement restera en vigueur pour toute demande effectuée en vertu des présentes, pendant la durée du présent Bail, soit **à compter du 21 mai 2024 jusqu'au 20 mai 2033**.

Elle devra être maintenue pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements, et jusqu'à l'expiration d'une période de six (6) mois suivant la date de libération effective des Locaux Loués par le Preneur.

En cas de renouvellement du Bail, cette garantie autonome à première demande sera donc renouvelée pour toute la période de chaque renouvellement, à due concurrence d'une somme égale à six (6) mois de loyer hors charges et hors taxes tel qu'il sera fixé à la date de chaque renouvellement, outre la TVA au taux en vigueur.

Le Preneur devra alors remettre au Bailleur, avant la prise d'effet du renouvellement, une nouvelle garantie bancaire autonome à première demande ayant les mêmes caractéristiques que celles indiquées ci-dessus, et conforme au modèle annexé.

6. Droit applicable :

La présente garantie à première demande sera régie par le droit français et interprétée conformément à ce droit.

7. Attribution de juridiction :

ds
MLP

ds
M ID

Tout litige relatif aux présentes sera soumis à la juridiction exclusive des tribunaux compétents de Paris.

8. Frais :

Tous frais et droits auxquels le présent engagement de garantie donnera lieu seront supportés par le preneur.

FAIT A

le

LA BANQUE :

SIGNATAIRE (NOM ET TITRE)

(Faire précéder la signature de la mention manuscrite : « *bon pour engagement irrévocabile, autonome et à première demande à hauteur de 13.749 € outre la TVA au taux de 20%, soit la somme de 16.498,80 € (SEIZE MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX HUIT EUROS ET QUATRE VINGT CENTIMES) (plus intérêts, frais et accessoires y afférents), sans pouvoir soulever aucune exception et/ou contestation pour quelque motif que ce soit* ».

DS
MLP

DS
MD

Thèmes	Objet trvxx 28 Cours Lieutaud. 13001 - Marseille	Entité	Devis	Budgets Estimé / REX	Priorité
Reparation Gros œuvre	Trous pavés verre + Vidage fosse eau pompage	3R BATIMENT	RDV le 23/05 10h	720 €	1
Assurance	Assurance locaux idem Butte & Murisserie	GAN	RDV le 22/05 15h	2 976 €	1
Remise en etat facilités utilités	Remise en etat lavabo / Toilette + Nettoyage	Prestaservice	RDV le 23/05 11h	980 €	1
CLIM & HVAC	Révision test Remise en états (3 points)	Proxiclim	RDV 24/05 9h	2 136 €	1
QHSE	Extincteurs & Alarme VERIFICATION ANNUELLE EXTINCTEUR PORTATIF + DECLENCHEUR MANUEL + EXTINCTEUR CO2 2 KG + EXTINCTEUR EAU 6 LIT. AVEC ADDITIF ALARME INCENDIE TYPE 4 RADIO	Satisfeu	RDV le 23/05 15H	1 842 €	1
Rideaux / Volets métalliques HS	Devis remise en état Volet roulants	Store 2000	RDV le 22/05 9h	1 000 €	1
Electricité	Changement Néons (10) HS par Pavés Led	Team Elec	RDV le 23/05 14h	855 €	1
Electricité	Mise en conformité armoires elec + Clim + Volets roulants + alarme 5	Team Elec	RDV le 23/05 14h	1 789 €	1
Electricité	Reprise Elec + modif install prises + 380V 3 points	Team Elec	RDV le 23/05 14h	2 619 €	1
Accéssibilité	Rehabilitation rampe accès porte droite	3R BATIMENT	RDV 23/05 10h	682 €	2
Point Lavage Lavabo Douches fond RDC	Pose Lavabo Douche Pièce du fond / évacuation (a tester)	LM Plomberie Marseille	RDV le 23/05 16H	2 143 €	2
Murs intérieurs	Reprise des murs Fissurés, Cloques & Humides 1 er et RDC fond (~40m²)	M2peinture	RDV 24/05 10h	1 200 €	2
Facade	Peintures Rideaux	Ozas Creation	RDV le 24/05 10h	1 800 €	2
QHSE	DUERP	Doolitwell	RDV le 23/05 11h	1 230 €	3
Facade	Nettoyage et pose Adhésif micro perforé pour vitrine ~22m² Hauts (160x150 + 309x150 +275x150) basses (174x200 + 275x200 +140x200)	Picto Med	Envoi 24/05	1 519 €	3
			Total Travaux	23 491 €	1,5

DS
MLP

DS
M D