

SCI GUSTAVE
(Bailleur)

et

ETABLISSEMENT PUBLIC DU MUSEE DU QUAI BRANLY – JACQUES CHIRAC
(Preneur)



AVENANT DE RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

24 Janvier 2017

大成 DENTONS

Dentons Europe

Association d'Avocats à Responsabilité Professionnelle Individuelle
5 boulevard Malesherbes, 75008 Paris, France

TABLE DES MATIERES

	Page
AVENANT DE RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL	3
1. Désignation - Destination.....	4
2. Durée	4
3. Loyer.....	4
3.1 Montant du loyer.....	4
3.2 Franchise de loyer.....	4
4. Indexation	4
5. Charges	5
5.1 <u>Catégories et liste des charges</u>	5
5.2 <u>Information du Preneur</u>	9
5.3 <u>Facturation des charges</u>	9
6. Impôts, taxes et redevances	10
7. Dépôt de garantie	10
8. Information du Preneur quant aux travaux	10
9. Etat des lieux	11
10. Restitution des Locaux Loués	11
11. Droit de préférence du Preneur	11
12. Environnement	11
12.1 <u>Etat des risques naturels, miniers et technologiques</u>	12
12.2 <u>Diagnostic de performance énergétique</u>	12
13. Agrément du Crédit-Bailleur	12
Liste des Annexes	14



AVENANT DE RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE

SCI GUSTAVE, société civile au capital de 1.000 euros, dont le siège social est 27, rue La Boétie à Paris (75008), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 523 203 743, représentée par Monsieur Michel Chiche en sa qualité de gérant,

(ci-après dénommée le « **Bailleur** »)

d'une part,

ET

L'Etablissement Public du Musée du Quai Branly – Jacques Chirac, établissement public national à caractère administratif créée par le décret n° 2004-1350 du 9 décembre 2004, dont le siège social est 222 rue de l'Université à Paris (75343 Paris cedex 07), représenté par Monsieur Stéphane MARTIN en sa qualité de Président dûment habilité à l'effet des présentes,

(ci-après dénommée le « **Preneur** »)

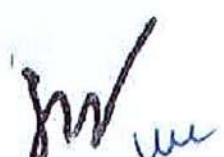
d'autre part,

(le Bailleur et le Preneur étant ci-après collectivement dénommés les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** »)

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

- A. Par acte sous seing privé en date du 22 avril 2008, la société IMMOSAIQUE SAS (immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 480 016 823) a conclu, en qualité de bailleur, un bail commercial avec le Preneur, lequel bail a fait l'objet de deux (2) avenants, non daté pour le premier et daté du 19 juin 2009 pour le second (ci-après ensemble le « **Bail Initial** »).
- B. Le Bail Initial porte sur des « locaux de stockage de mobilier et objets d'art ainsi que de bureaux en mezzanine (R+1) à l'exclusion de toute autre activité » d'une surface de 1.854 m² constituant le lot de copropriété n°1 d'un immeuble sis à Morangis (91420), 27-29 rue Gustave Eiffel cadastré section F numéro 872 lieudit 27 rue Gustave Eiffel (ci-après les « **Locaux Loués** »).
- C. Le Bailleur est venu aux droits de la société IMMOSAIQUE SAS au titre du Bail Initial en concluant, en qualité de crédit-preneur, un contrat de crédit-bail immobilier en date du 21 septembre 2010 (ci-après le « **Crédit-Bail** ») avec la société NATIOCREDBAIL (immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 998 630 206) (ci-après le « **Crédit-Bailleur** ») portant sur les Locaux Loués, un instant de raison après que la société NATIOCREDBAIL ait elle-même acquis la propriété des Locaux Loués par acte de vente conclu avec la société IMMOSAIQUE SAS le même jour.
- D. Le Bail Initial ayant une durée de neuf (9) années fermes commençant à courir le 1^{er} avril 2008 et expirant le 31 mars 2017, les Parties se sont rapprochées en vue de son renouvellement.
- E. Dans ce contexte, les Parties sont convenues de conclure le présent avenant de renouvellement du Bail Initial (ci-après le « **Nouveau Bail** »).

CECI AYANT ETE EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :



Par le présent Nouveau Bail, le Bailleur fait bail et donne à loyer au Preneur qui accepte les Locaux Loués aux clauses et conditions suivantes.

1. Désignation - Destination

Les Locaux Loués ont une surface de 1.854 m², et constituent le lot de copropriété n°1 d'un immeuble sis à Morangis (91420), 27-29 rue Gustave Eiffel cadastré section F numéro 872 lieudit 27 rue Gustave Eiffel.

Les Locaux Loués ont un usage d'entrepôt et, à titre accessoire, de bureaux (en mezzanine au R+1) en vue de l'exercice de l'activité du Preneur : stockage de mobilier et d'objets d'art.

2. Durée

Le Nouveau Bail est consenti et accepté pour une durée ferme de dix (10) années entières et consécutives, commençant à courir le 1^{er} avril 2017 (la « **Date de Prise d'Effet** ») pour se terminer le 31 mars 2027.

Compte tenu de la durée du Nouveau Bail et conformément aux dispositions de L. 145-4 du Code de commerce, le Preneur renonce irrévocablement à la faculté de donner congé à l'expiration des trois (3) premières périodes triennales du Bail, le Bail ayant une durée ferme de dix (10) années entières et consécutives, ce qui constitue une condition essentielle et déterminante sans laquelle le Bailleur n'aurait pas conclu le Nouveau Bail. Dès lors, le Preneur aura la faculté de donner congé pour l'expiration de la durée du Nouveau Bail, en notifiant sa décision au Bailleur par acte extra-judiciaire au moins six (6) mois à l'avance.

3. Loyer

3.1 Montant du loyer

Le Nouveau Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de quatre-vingt-douze mille neuf cent soixante-neuf euros et soixante-seize centimes hors taxes et hors charges (92.969,76€ HT/HC).

Les Parties renoncent expressément au plafonnement du loyer du bail renouvelé ainsi qu'à la limitation de la hausse de loyer liée au déplafonnement stipulée au dernier alinéa de l'article L. 145-34 du Code de commerce, ainsi qu'aux stipulations de l'article 7 des Conditions Générales du Bail Initial.

3.2 Franchise de loyer

A titre purement commercial et sans aucune contrepartie, le Bailleur consent au Preneur une franchise de loyer de neuf (9) mois hors charges et hors taxes courant à compter de la Date de Prise d'Effet et expirant au 31 décembre 2017 (la « **Franchise** »).

Le montant de la Franchise sera indexé dans les mêmes conditions que le loyer du Nouveau Bail, de sorte à toujours correspondre à neuf (9) mois de loyer hors taxes et hors charges.

En conséquence, le ou les premiers termes de loyer qui seront dus à la date d'expiration de la durée de la Franchise pour l'année considérée seront calculés, le cas échéant, prorata temporis en fonction du temps restant à courir entre la date d'expiration de la durée de la Franchise et la fin du trimestre civil en cours.

Néanmoins, toutes les charges, impôts, taxes, redevances, primes d'assurance et tout autre accessoire du loyer et prestations stipulés au Nouveau Bail seront intégralement dus par le Preneur pendant la période de la Franchise, et ce à compter de la Date de Prise d'Effet.

Cette Franchise constitue uniquement un geste commercial et ne correspond en aucun cas à la rémunération d'un quelconque service qui serait rendu par le Preneur au Bailleur.

4. Indexation



Le loyer stipulé à l'article 3 des présentes est indexé chaque année à la date anniversaire de prise d'effet du Nouveau Bail sur l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE.

Pour la première indexation, l'indice de base sera le dernier indice publié à la date de prise d'effet du Nouveau Bail et l'indice de comparaison sera celui du même trimestre de l'année suivante.

Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera le précédent indice de révision et l'indice de comparaison sera celui du même trimestre de l'année suivante.

Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification, elle s'appliquera automatiquement de plein droit, sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire.

Si l'indice ci-dessus cessait d'être publié, un nouvel indice serait reconstitué à partir des barèmes officiels de conversion publiés par l'INSEE.

A défaut d'indice légal de remplacement, les Parties conviennent de lui substituer un indice similaire choisi d'un commun accord entre elles. A défaut d'accord entre les Parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un mandataire commun désigné par les Parties et, faute d'accord entre les Parties sur le nom du mandataire, celui-ci sera désigné à la requête de la partie la plus diligente par le juge des référés auquel compétence est expressément attribuée à cet effet. L'avis du mandataire liera les Parties.

5. Charges

Le Preneur occupant une partie de l'immeuble dans lequel se situent les Locaux Loués, il supportera la part des charges, impôts et taxes afférentes à l'immeuble dont le paiement lui incombe au titre du présent article au prorata de la surface exploitée au sens de l'article L.145-40-2 du Code de commerce.

5.1 Catégories et liste des charges

En application des dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, les catégories limitatives de charges liées au Nouveau Bail sont les suivantes :

- Frais de personnel,
- Espaces verts,
- Installations techniques de l'immeuble,
- Entretien, maintenance, réparations, remplacement,
- Mises en conformité, vétusté et force majeure,
- Energie et fluides nécessaires à l'exploitation de l'immeuble,
- Contrôles réglementaires et qualité,
- Honoraires de gestion
- Assurances,
- Services rendus par le Bailleur.

Au titre des différentes catégories visées ci-dessus, il est précisé, que les charges, impôts, taxes et redevances liés au Nouveau Bail dont le coût sera supporté par le Preneur comprendront :



Frais de personnel	Les rémunérations et charges sociales et fiscales du personnel administratif et technique et/ou les montants facturés par des entreprises extérieures, affectés à l'accueil, la gestion, la maintenance et l'entretien de l'immeuble, chargées notamment de la circulation, de la sécurité, du gardiennage, du nettoyage, de l'entretien, etc., ainsi que le coût de leur uniforme et de leur équipement.
Espaces verts	Les frais d'entretien des voiries et espaces verts de l'immeuble.

A handwritten signature in dark ink, consisting of a stylized 'M' followed by 'ue'.

Honoraires de gestion	Les honoraires de gestion technique des Locaux Loués, à l'exclusion des honoraires de gestion des loyers qui restent à la charge du Bailleur.
Assurances	Les primes et surprimes d'assurances contractées par le Bailleur ou pour son compte pour assurer l'immeuble et tous les biens meubles ou immeubles de l'immeuble
Services rendus	D'une manière générale, le coût de tout service rendu au Preneur par le Bailleur ou tout mandataire choisi par le Bailleur.

Le tableau de répartition des charges entre le Bailleur et le Preneur figure en Annexe 5.1.

5.2 Information du Preneur

Le Bailleur informera le Preneur, en cours de bail, des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux afférents aux Locaux Loués.

Le Bailleur communiquera, à première demande du Preneur, les comptes de répartition des dépenses. Le Preneur ne pourra surseoir, en tout ou partie, au règlement de sa quittance et de ses accessoires en cas de désaccord sur le montant de ses charges.

Un état récapitulatif annuel des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Nouveau Bail sera adressé par le Bailleur au Preneur au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois (3) mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

5.3 Facturation des charges

Le Preneur (i) réglera directement l'ensemble des charges résultant des contrats et abonnements souscrits par lui et (ii) remboursera au Bailleur les autres charges lui incombant au titre du Nouveau Bail.

Le Preneur versera le 1^{er} jour de chaque trimestre civil et d'avance, sa provision pour charges, impôts et taxes des Locaux Loués, laquelle est évaluée, à la date des présentes, à la somme de quarante-cinq mille huit cent soixante-douze euros et soixante-huit centimes hors taxes (45.872,68€ HT) par an.

Les acomptes trimestriels de charges seront appelés sur la base des budgets prévisionnels arrêtés une (1) fois par an par le Bailleur ou toute personne que celui-ci désignera.

Le montant des provisions sera indiqué hors taxes, la TVA étant facturée en sus au Preneur.

La facturation des charges fera l'objet d'une régularisation annuelle qui sera :

- appelée et exigible sous trente (30) jours si les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles de l'année considérée ;
- imputée sur l'acompte trimestriel suivant (et les acomptes trimestriels suivants le cas échéant si le premier acompte n'est pas suffisant) si les provisions versées se révèlent supérieures aux charges réelles de l'année considérées.

Le Bailleur se réserve la possibilité, dans le cadre d'une gestion avisée et en bon père de famille :

- de réviser la provision en cours d'année moyennant l'information préalable du Preneur au moins trois (3) mois à l'avance, accompagnée des justificatifs correspondants ;
- de faire évoluer la liste des charges pour tenir compte des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux notamment en cas d'évolution des différents services et/ou prestation, de suppression ou d'installation nouvelle, sous réserve d'en avoir préalablement informé le Preneur, conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce.

6. Impôts, taxes et redevances

Le Preneur supportera le coût des catégories d'impôts, taxes et redevances afférents aux Locaux Loués ci-après limitativement énumérées :

- la quote-part afférente aux Locaux Loués de la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ;
- la contribution économique territoriale dont le redevable légal est le Preneur ;
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;
- la taxe de balayage ;
- la taxe annuelle sur les locaux commerciaux ;
- si applicable, la taxe sur les emplacements de stationnement ;
- les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur mais qui sont liés à l'usage des Locaux Loués par le Preneur ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement ;
- les impôts, taxes et redevances afférents à l'utilisation qui est faite par le Preneur des Locaux Loués ou aux activités exercées par le Preneur dans les Locaux Loués ;
- les charges de ville, de police, de voirie et autres, présentes et futures, dont le redevable légal est le Preneur, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet. Le Preneur devra acquitter dûment d'une façon régulière, ses contributions personnelles, mobilières et taxes locatives relatives à son activité, et justifier de leur acquit à première réquisition huit (8) jours ouvrés au moins avant son départ en fin de bail ; et
- tous nouveaux impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Locaux Loués ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, qui pourraient venir compléter ou remplacer l'énumération qui précède et dont la refacturation au Preneur par le Bailleur n'est pas expressément interdite par la réglementation applicable, sous réserve d'en avoir préalablement informé le Preneur, conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce.

7. Dépôt de garantie

Conformément aux stipulations de l'article 32 des Conditions Particulières du Bail Initial, aucun dépôt de garantie n'a été versé par le Preneur au Bailleur pour garantir l'exécution des obligations lui incombant au titre du Bail Initial.

De convention expresse entre les Parties, il en ira de même s'agissant du Nouveau Bail.

8. Information du Preneur quant aux travaux

Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur communique au Preneur en **Annexe 8** des présentes, puis lui communiquera tous les trois (3) ans:

- (i) un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser, le cas échéant, dans les trois (3) années suivantes assorti d'un budget prévisionnel ;
- (ii) un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés, le cas échéant, dans les trois (3) années précédentes précisant leur coût.

Ces informations seront communiquées au Preneur dans le délai de deux (2) mois à compter de chaque échéance triennale du Nouveau Bail. A la demande du Preneur, le Bailleur lui communiquera tout document justifiant le montant de ces travaux.

Il est à cet égard précisé que chacun des états récapitulatifs et prévisionnels des travaux communiqués par le Bailleur au Preneur en application de ce qui précède ne sera communiqué qu'à titre informatif, de sorte que :

- concernant les états récapitulatifs, le Preneur ne pourra jamais reprocher au Bailleur leur caractère éventuellement incomplet ou inexact ;
- la transmission des états prévisionnels ne saurait constituer un quelconque engagement du Bailleur de réaliser tout ou partie des travaux ainsi visés.

Etant entendu que les besoins de livraisons et enlèvements du Preneur font parties des aspects essentiels à son activité au sein des locaux loués, le Bailleur autorise le Preneur à installer et à maintenir à ses frais des dispositifs de « blocs-parkings » sur les places au droit de son local

9. Etat des lieux

Les Parties établiront un état des lieux d'entrée lors de la prise d'effet du Nouveau Bail.

10. Restitution des Locaux Loués

A la demande du Preneur, il pourra être établi, trois (3) mois avant l'échéance, un pré-état des lieux aux termes duquel il sera relevé les désordres et réparations à effectuer avant le départ du Preneur.

Le Preneur devra, quinze (15) jours à l'avance, informer le Bailleur de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel des mobiliers et matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers, charges et accessoires et justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge pour les années écoulées.

Le Preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du Nouveau Bail, rendre l'Immeuble en parfait état de réparation et d'entretien, qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel le Preneur devra remettre les clés au Bailleur.

Cet état des lieux, dont la date sera déterminée par lettre émanant du Preneur, comportera s'il y a lieu le relevé des réparations à effectuer par rapport au pré-état des lieux susvisé et à l'état des Locaux Loués depuis l'établissement de celui-ci.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux jours et heure fixés pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par huissier qui pourra se faire assister par un serrurier pour pénétrer dans les Locaux Loués. Les frais correspondants seront à la charge du Preneur qui autorise expressément par les présentes l'huissier à pénétrer dans les Locaux Loués.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le Preneur devra, dans le mois calendaire de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord sur le montant desdits devis.

Si le Preneur ne manifeste pas son intention dans le délai ci-dessus les devis seront réputés agréés et le Bailleur pourra en réclamer le montant au Preneur qui s'oblige à le régler.

Si le Preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager titre de condition essentielle et déterminante, à les faire exécuter par des entreprises qualifiées.

11. Droit de préférence du Preneur

Connaissance prise des dispositions de l'article L.145-46-1 du Code de commerce, le Preneur déclare expressément et irrévocablement renoncer à tout droit de priorité, de préférence ou de préemption dont il pourrait éventuellement bénéficier, au titre de ces dispositions à l'occasion d'un transfert de propriété de l'immeuble ou des Locaux Loués sous quelque forme que ce soit.

12. Environnement

12.1 Etat des risques naturels, miniers et technologiques

En application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le Bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou de décret.

L'état des risques naturels, miniers et technologiques, établi moins de six (6) mois avant la date de conclusion des présentes, et la copie de l'arrêté préfectoral figurent en **Annexe 12.1**.

Connaissance prise dudit état, le Preneur renonce à tous recours et réclamation à ce titre à l'encontre du Bailleur et de ses mandataires.

En outre, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, les Locaux Loués n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Art. L 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (Art. L 128-2 du Code des assurances).

12.2 Diagnostic de performance énergétique

Le Bailleur remet au Preneur, en **Annexe 12.2** des présentes, un diagnostic de performance énergétique (DPE) conformément à l'article L. 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Il est rappelé que, conformément à l'article L. 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Preneur ne pourra se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations contenues dans le DPE, qui n'a qu'une valeur informative.

13. Agrément du Crédit-Bailleur

13.1. Conformément à l'article G du Titre I du Crédit-Bail, le Bailleur, en qualité de crédit-preneur, est autorisé à sous-louer tout ou partie des locaux objet du Crédit-Bail, sous les réserves suivantes :

- 1) Accord préalable et par écrit du Crédit-Bailleur ;
- 2) En cas d'autorisation du Crédit-Bailleur :
 - la sous-location (le Nouveau Bail) ne devra en aucun cas expirer postérieurement au Crédit-Bail ;
 - tous les travaux d'aménagement ou de remise en état consécutifs aux sous-locations resteront à la charge exclusive du Bailleur de même que les indemnités de toute nature qui pourraient être réclamées par le Preneur à quelque titre que ce soit ;
 - la résiliation du Crédit-Bail, quelle qu'en soit la cause, emportera de plein droit celle du Nouveau Bail ;
 - en cas de défaut de paiement des sommes dues au titre du Crédit-Bail, le Crédit-Bailleur est autorisé à percevoir directement toute somme due auprès du Preneur ;
- 3) La clause ci-après devra être intégralement reproduite dans le Nouveau Bail :

Le droit à la jouissance des lieux loués résulte pour le Bailleur, preneur du contrat de Crédit-Bail qui lui a été consenti par le Crédit-Bailleur, lequel viendra à expiration le 20 septembre 2022 dont le Preneur reconnaît avoir pris connaissance et s'engage à respecter les termes.

Préalablement au présent Nouveau Bail, le Preneur reconnaît expressément avoir été informé que la sous-location qui lui est consentie dépend de l'existence du Crédit-Bail dont le Bailleur est titulaire.

De ce fait, la sous-location expirera irrévocablement lors de la survenance du terme du Crédit-Bail en l'absence de levée d'option de vente par le Bailleur ou lors de sa résiliation pour quelque cause que ce soit.

En cas d'expiration du Crédit-Bail, sans que le Bailleur ait levé l'option de vente, ou de résiliation anticipée du Crédit-Bail pour quelque cause que ce soit, le Preneur sera tenu de libérer immédiatement les lieux loués sans pouvoir opposer un droit sur le fondement du Nouveau Bail au Crédit-Bailleur resté propriétaire.

Le Bailleur et le Preneur nantissent au profit du Crédit-Bailleur la créance de sous-loyers résultant du Nouveau Bail.

A première demande du Crédit-Bailleur, le Preneur sera tenu de verser entre les mains de celui-ci toute somme dont il serait redevable à l'égard du Bailleur.

13.2. Conformément à l'article 17 du Titre III du Crédit-Bail, le Bailleur a vérifié la nature et la consistance des polices d'assurances souscrites par le Preneur afin qu'elles soient conformes aux prescriptions indiquées à l'article E des Conditions Générales du Crédit-Bail, lesquelles doivent comporter une renonciation à recours contre le Crédit-Bailleur et ses assureurs, étant précisé que le Crédit-Bailleur et ses assureurs renoncent réciproquement à tous recours contre le Preneur et ses assureurs.

13.3. A la lumière de ce qui précède, les Parties déclarent ce qui suit :

- (i) S'agissant du Bailleur : qu'il a obtenu l'agrément préalable et écrit du Crédit-Bailleur s'agissant de la conclusion du Nouveau Bail ainsi que l'atteste un courrier en date du 22 décembre 2016 ;
- (ii) S'agissant du Preneur : que ses polices d'assurances, telles que visées par l'article 15 des Conditions Générales du Bail Initial, sont conformes aux prescriptions indiquées à l'article E des Conditions Générales du Crédit-Bail, et comportent une renonciation à recours contre le Crédit-Bailleur et ses assureurs ;
- (iii) S'agissant de la durée du Nouveau Bail : en cas d'expiration du Crédit-Bail, sans que le Bailleur ait levé l'option de vente, ou de résiliation anticipée du Crédit-Bail pour quelque cause que ce soit, le Nouveau Bail prendra fin automatiquement et de plein droit à la date de résiliation du Crédit-Bail et le Preneur sera tenu de libérer immédiatement les Locaux Loués sans pouvoir opposer un droit sur le fondement du Nouveau Bail au Crédit-Bailleur resté propriétaire. En cas d'expiration du Crédit-Bail sans que le Bailleur ait levé l'option de vente, ce dernier s'engage à en informer le Preneur avec un préavis de six (6) mois, soit au plus tard le 20 mars 2022 ;
- (iv) S'agissant des loyers : les Parties nantissent au profit du Crédit-Bailleur la créance de loyers résultant du Nouveau Bail. A première demande du Crédit-Bailleur, le Preneur sera tenu de verser entre les mains de celui-ci toute somme dont il serait redevable à l'égard du Bailleur.

Toutes les autres clauses et conditions du Bail Initial, non modifiées par les présentes, demeurent inchangées et continuent de s'appliquer avec plein effet entre les Parties.

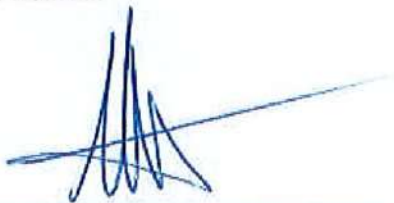
Fait à Paris

Le 24 Janvier 2017

En deux (2) originaux.

26 JAN. 2017

Le Bailleur



Par : Michel Chiche

Le Preneur



Par : Stéphane MARTIN

Liste des Annexes

Annexe 5.1 : Tableau de répartition des charges

Annexe 8 : Etat récapitulatif et état prévisionnel de travaux

Annexe 12.1 : Etat des risques naturels, miniers et technologiques

Annexe 12.2 : Diagnostic de performance énergétique

Tableau de répartition des charges

all

Tableau répartition de charges

A la charge du Prenneur
(paiement direct ou
refacturation)

A la charge du Bailleur

Tous impôts, taxes et redevances présents et futurs afférents à l'immeuble :	X (Sauf exceptions limitativement énumérées)	
Et notamment, si elles sont applicables au cas présent :		
Charges de ville, de police et de voirie dont le recouvrement légal est le bailleur	X	
Contributions personnelles et mobilières du preneur	X	
Taxes locales	X	
Contributions économiques territoriales (CET) dont le recouvrement légal est le preneur	X	
CET dont le recouvrement légal est le bailleur		X
Taxe d'abonnement des autres réseaux	X	
Taxe foncière et taxes additionnelles à la base foncière	X	
Taxes sur les bureaux, commerces et activités	X	
Taxe de balayage	X	
Taxe sur les emplacements de stationnement	X	
TVN et taxes autres taxes sur les biens et les charges	X	
Impôts, taxes et redevances afférents à l'utilisation qui est faite par le preneur de l'immeuble ou aux activités exercées par le preneur dans l'immeuble	X	
Impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur mais qui sont liés à l'usage de l'immeuble par le preneur ou à un service dont le preneur bénéficie directement ou indirectement	X	
Toutes les consommations personnelles du Prenneur :	X (Sauf exceptions limitativement énumérées)	
Et notamment, si elles sont applicables au cas présent :		
Consommation d'eau	X	
Consommation d'électricité	X	
Consommations liées à l'assainissement	X	
Consommations liées au chauffage	X	
Consommations liées à la réfrigération	X	
Consommations de télécommunication	X	
Tous honoraires liés à l'immeuble :	X (Sauf exceptions limitativement énumérées)	
Et notamment, si elles sont applicables au cas présent :		
Honoraires de gestion technique	X	
Honoraires de gestion des loyers		X
Honoraires de tous bureaux de contrôle des équipements de défumage, portes, portails, niveaux, etc. et frais de vérifications électriques et thermographiques	X	
Tous contrats d'entretien de l'immeuble :	X (Sauf exceptions limitativement énumérées)	
Et notamment, pour autant qu'ils soient applicables à l'immeuble :		
Contrat d'entretien et de vérification des systèmes de protection incendie	X	
Contrat d'entretien et de vérification des systèmes de sécurité et d'alarme incendie	X	
Contrat d'entretien des installations de chauffage, climatisation et d'éclairage	X	
Contrat de nettoyage de l'immeuble et d'entretien des déchets	X	
Contrat d'entretien des canalisations et séparateurs d'hydrocarbures de l'immeuble	X	
Contrat d'entretien et de nettoyage de l'extérieur de l'immeuble	X	
Contrat de maintenance multi-technique de l'immeuble	X	
Contrat d'entretien des verres et espaces verts de l'immeuble	X	
Contrat d'entretien des éléments de levage (nacelles, ascenseurs, monte-charges)	X	
Tous contrats liés à la sécurité des lieux (incendie, criminalité, dissuasion...)	X	
Entretien, réparations, mises aux normes de l'immeuble :	X (Sauf exceptions limitativement énumérées)	
Et notamment, pour autant qu'ils soient applicables à l'immeuble :		
Entretien des verres et espaces verts de l'immeuble	X	
Réparations liées à l'article 609 du Code civil	X	
Grosses réparations liées à l'article 608 du Code civil		X
Travaux et frais ayant pour objet de remédier à la vétusté	X	
Travaux et frais de mise au conformité de l'immeuble	X	
Redevances des contrats d'entretien et des honoraires nécessaires au bon fonctionnement des installations techniques de l'immeuble	X	
Frais d'entretien, de maintenance et de réparation du matériel de lutte contre l'incendie et de secours et de tout équipement de sécurité et télécommunication	X	
Frais d'entretien, de maintenance et de réparation des réseaux électriques des luminaires et des prises de courant, des réseaux de courant faible et des autres d'équipements situés dans l'immeuble	X	
Frais d'entretien, de maintenance et de réparation des installations de chauffage, climatisation et défumage	X	
Frais d'entretien, de maintenance et de réparation des éléments de levage (nacelles, ascenseurs, monte-charges)	X	
Frais de toute modification d'arrivée, branchement, raccordement, installation intérieure ou extérieure ou remplacement de compteur ou installation ou montage compteur pouvant être exigé par les prestataires de services	X	
Frais de remplacement des éléments mentionnés aux points 54 à 59		X
Travaux et frais ayant pour objet de remédier à la force majeure	X	
Frais d'entretien des canalisations et séparateurs d'hydrocarbures de l'immeuble	X	
Frais et travaux de maintenance et de nettoyage de l'extérieur de l'immeuble	X	
Frais de maintenance du système de climatisation de l'immeuble (2 visites par an)	X	
Frais de lavage constant en l'entretien et le nettoyage des toitures	X	
Frais de remplacement d'éclairage de l'immeuble		X
Frais de nettoyage de l'immeuble et d'entretien et de déchets	X	
Le coût de tout service rendu au Prenneur par le Bailleur ou tout mandataire choisi par le Bailleur	X	
En cas d'exploitation d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) dans l'immeuble par le preneur, tous frais de maintenance, réparation, remplacement, remise en état, mise aux normes et plus généralement tous travaux afférents à la mise en place, l'exploitation et la cessation d'exploitation d'ICPE à l'exception des grosses réparations visées au point 51	X	
Acquisition et renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaires à l'exploitation de l'immeuble par le preneur	X	
Frais d'entretien, de maintenance et de réparation de l'outillage, de tout autre matériel d'entretien, de l'agencement, du mobilier, de la signalisation, de tout matériel d'information de la clientèle installé dans l'immeuble ou à l'extérieur, de tout système de jalonnement dynamique des emplacements de stationnement, de tous systèmes de contrôle, surveillance ou comptage et de tous autres éléments nécessaires à la sécurité de l'immeuble	X	
Frais de personnel :	X (Sauf exceptions limitativement énumérées)	
Et notamment, pour autant qu'ils soient applicables à l'immeuble :		
Les rémunérations et charges sociales et fiscales du personnel administratif et technique et/ou les montants facturés par des entreprises extérieures affectés à l'accueil, la gestion, la maintenance, l'entretien de l'immeuble, chargés notamment de la circulation, sécurité, gardiennage, nettoyage, entretien, etc. ainsi que le coût de leur uniforme et équipement	X	
Assurances :	X (Sauf exceptions limitativement énumérées)	
Et notamment, si elles sont applicables au cas présent :		
Prime et surcoût d'assurance de l'immeuble en cas de reconstruction à coût supporté par le bailleur	X	
Prime et surcoût d'assurance responsabilité civile supporté par le bailleur	X	
Assurances souscrites par le Bailleur en cas de travaux réalisés par lui		X
Assurance des mobiliers, aménagements, installations, agencements, emballages, matériels et marchandises garnissant l'immeuble et les aménagements réalisés par le preneur supportés par le Prenneur	X	
Assurance perte d'exploitation supportée par le Prenneur	X	
Assurance responsabilité civile supportée par le Prenneur	X	
Assurances souscrites par le Prenneur en cas de travaux réalisés par lui	X	

me

me

Annexe 8

Etat récapitulatif et état prévisionnel de travaux



Annexe 8

Etat prévisionnel et état récapitulatif de travaux

Etat récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur dans les trois (3) années précédentes, avec mention de leur coût :

Description des travaux réalisés	Année de réalisation	Montant HT et TTC
Changement du portail d'entrée général	2016	9500€ HT
Changement du portail côté SCI GUSTAVE	2016	3196 € HT (soit 3451.68€ TTC)

Etat prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois (3) prochaines années, avec budget prévisionnel :

Description des travaux envisagés	Année de réalisation	Montant prévisionnel
Vérification et réparation des exutoires de fumée.	2017	A définir
Contrôle du poteau d'incendie du site et son accessibilité	2017	A définir
Remplacement du coude de tuyau en fonte fissuré	2017	A définir
Ajout d'une protection mécanique de la partie basse de la canalisation	2017	A définir

Annexe 12.1

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

ue
m

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

En application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du Code de l'environnement



Réalisé en ligne* par	ACE EXPERTISES
Numéro de dossier	17-3643
Date de réalisation	24/01/2017
Fin de validité	24/07/2017

Localisation du bien	27/29 Rue Gustave Eiffel 91420 MORANGIS
Section cadastrale	F 872
Données GPS	Latitude 48.69979 - Longitude 2.34357

Désignation du bailleur	SCI GUSTAVE
Désignation du locataire	

* Document réalisé en ligne par ACE EXPERTISES qui assume la responsabilité de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques, sauf pour les réponses générées automatiquement pas le système.

EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS DE PREVENTION DE RISQUES			
Zonage réglementaire sur la sismicité : Zone 1 - Très faible	EXPOSE		
INFORMATIONS PORTEES A CONNAISSANCE			
Mouvement de terrain Argile	Informatif ⁽¹⁾	EXPOSE	

⁽¹⁾ A ce jour, ce risque n'est donné qu'à titre INFORMATIF et n'est pas retranscrit dans l'imprimé Officiel.

ue

SOMMAIRE	
Synthèse de votre Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques	p.1
Imprimé Officiel (feuille rose/violette)	p.2
Liste des Catastrophes Naturelles et Déclaration de sinistres indemnisés	p.3
Extrait de cadastre	p.4
Cartographies des risques dont l'immeuble est Exposé	p.5

ju

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

En application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du Code de l'environnement

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

n°

du

mis à jour le

Informations relatives au bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse 27/29 Rue Gustave Eiffel Cadastre Section : F - Parcelle : 872
Commune MORANGIS Code Postal 91420

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs Plans de Prévention de Risques naturels [PPRn]

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit ☐ 1 oui ☐ non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation ☐ 1 oui ☐ non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé ☐ 1 oui ☐ non ☒

1 si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à :

autres

Inondation ☐

crue torrentielle ☐

mouvements de terrain ☐

avalanches ☐

sécheresse / argile ☐

cyclone ☐

remontée de nappe ☐

feux de forêt ☐

séisme ☐

volcan ☐

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels

2 oui ☐ non ☒

2 si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés

oui ☐ non ☐

4. Situation de l'immeuble au regard d'un Plan de Prévention de Risques miniers [PPRm]

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm prescrit ☐ 3 oui ☐ non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm appliqué par anticipation ☐ 3 oui ☐ non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm approuvé ☐ 3 oui ☐ non ☒

3 si oui, les risques miniers pris en compte sont liés à :

mouvements de terrain ☐

autres

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR miniers

4 oui ☐ non ☒

4 si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR miniers ont été réalisés

oui ☐ non ☐

5. Situation de l'immeuble au regard d'un Plan de Prévention de Risques technologiques [PPRT]

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPRT prescrit et non encore approuvé ☐ 5 oui ☐ non ☒

5 si oui, les risques technologiques pris en compte dans l'arrêté de prescription sont liés à :

effet toxique ☐

effet thermique ☐

effet de surpression ☐

projection ☐

risque industriel ☐

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPRT approuvé ☐ oui ☐ non ☒

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRT

6 oui ☐ non ☒

6 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR technologiques ont été réalisés

oui ☐ non ☐

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

en application des articles R 503-4 et D 503-8-1 du Code de l'environnement

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

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

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

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

8. Situation de l'immeuble au regard des SIS (Secteurs d'Information sur les Sols)

en application du Décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015 prévu par l'Article L.125-6 du Code de l'environnement

> L'immeuble est situé en Secteurs d'Information sur les Sols ☐ NC* ☒ oui ☐ non ☐

*Non Communiqué (en cours d'élaboration par le représentant de l'Etat dans le département)

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

Carte Sismicité

Bailleur - Locataire

9. Bailleur SCI GUSTAVE

10. Locataire MUSEE QUAI BERNINI

11. Date 24/01/2017

Fin de validité

24/07/2017

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



Liste des arrêtés de Catastrophes Naturelles
en date du 24/01/2017
Déclaration de sinistres indemnisés
en application des articles L 125-5 et R 125-6 du Code de l'environnement

Préfecture : Essonne

Adresse de l'immeuble : 27/29 Rue Gustave Eiffel 91420 MORANGIS

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

Type de catastrophe	Date de début	Date de Fin	Publication	JO	OUI	NON
Inondations et coulées de boue	23/07/1988	23/07/1988	19/10/1988	03/11/1988	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	27/05/1992	28/05/1992	16/10/1992	17/10/1992	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	31/05/1992	31/05/1992	16/10/1992	17/10/1992	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	05/08/1997	06/08/1997	12/03/1998	28/03/1998	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	29/06/1997	29/06/1997	12/03/1998	28/03/1998	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1990	31/12/1998	22/06/1999	14/07/1999	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	28/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	03/08/2006	24/08/2006	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	28/05/2012	28/05/2012	18/10/2012	21/10/2012	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	28/05/2016	05/06/2016	15/06/2016	16/06/2016	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

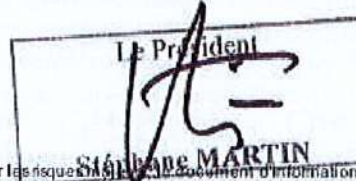
Cochez les cases OUI ou NON si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

Etabli le : 6/3/17

Signature / Cachet en cas de prestataire ou mandataire

Bailleur : SCI GUSTAVE

Locataire :



Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs (DDRM) ou le document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM), sur Internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : www.prim.net

me

me

Extrait cadastral


Département : Essonne

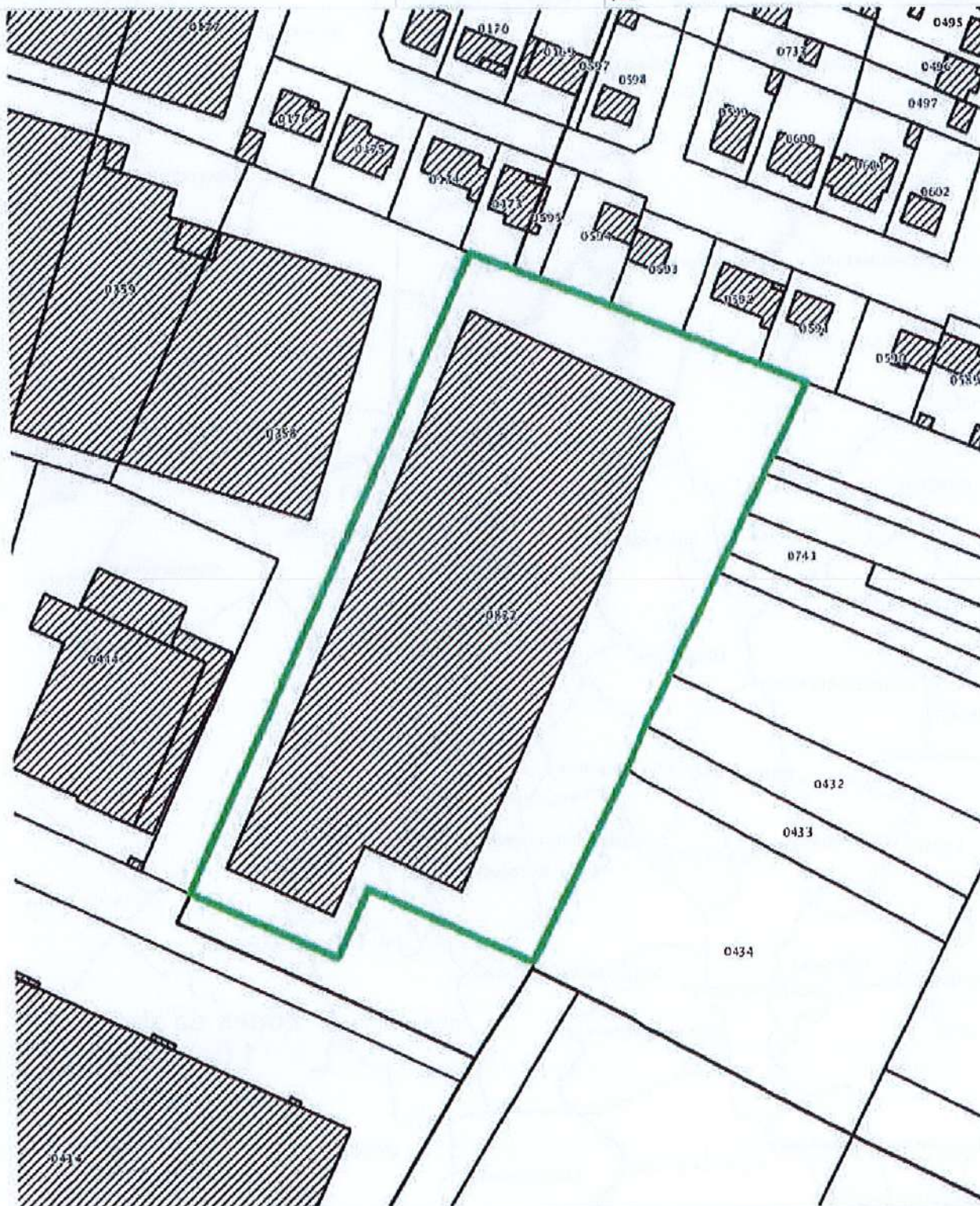
Section : F

Bases de données: IGN, Cadastre.gouv.fr

Commune : MORANGIS

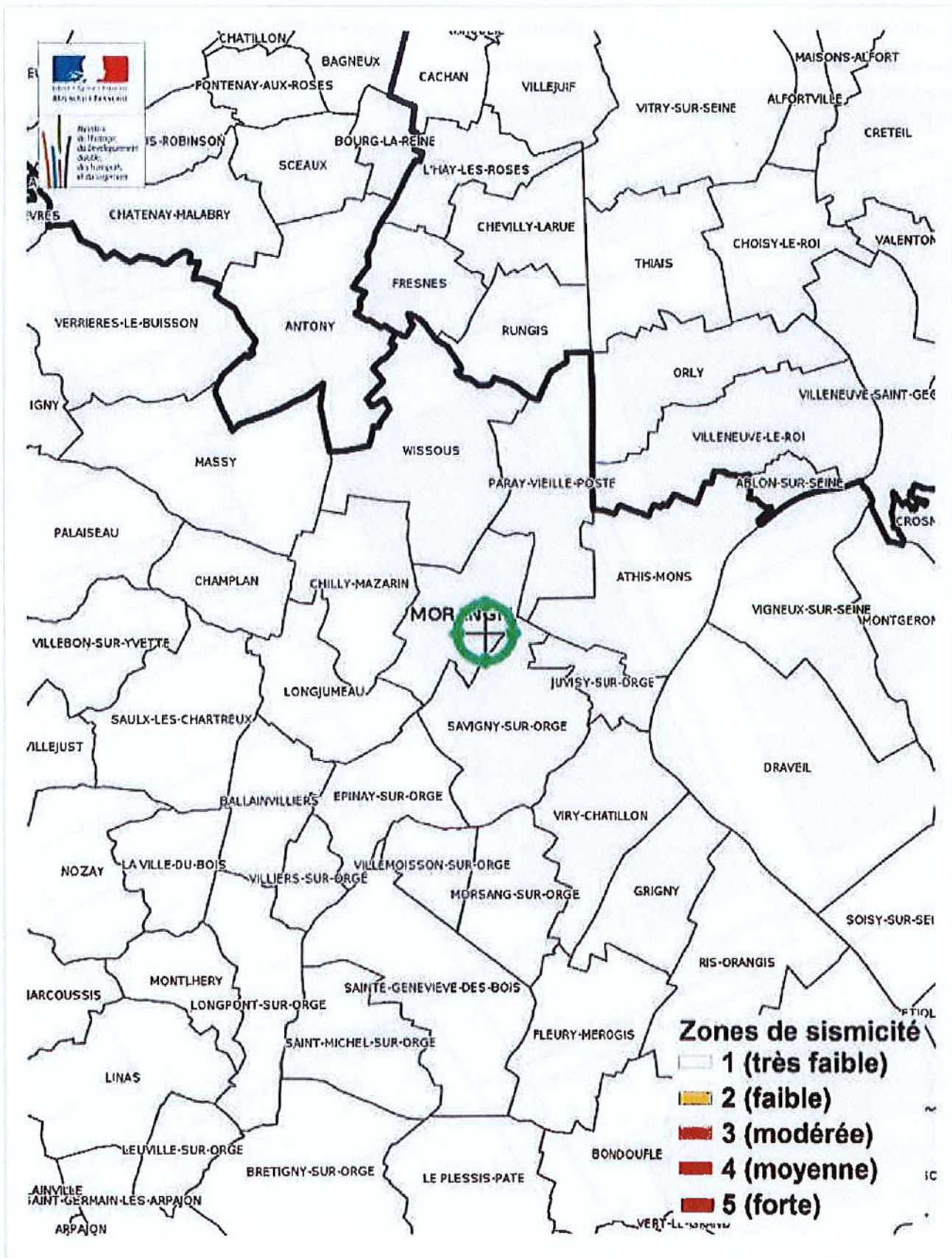
Parcelle : 872

 Repère de parcelle sur toutes les cartes

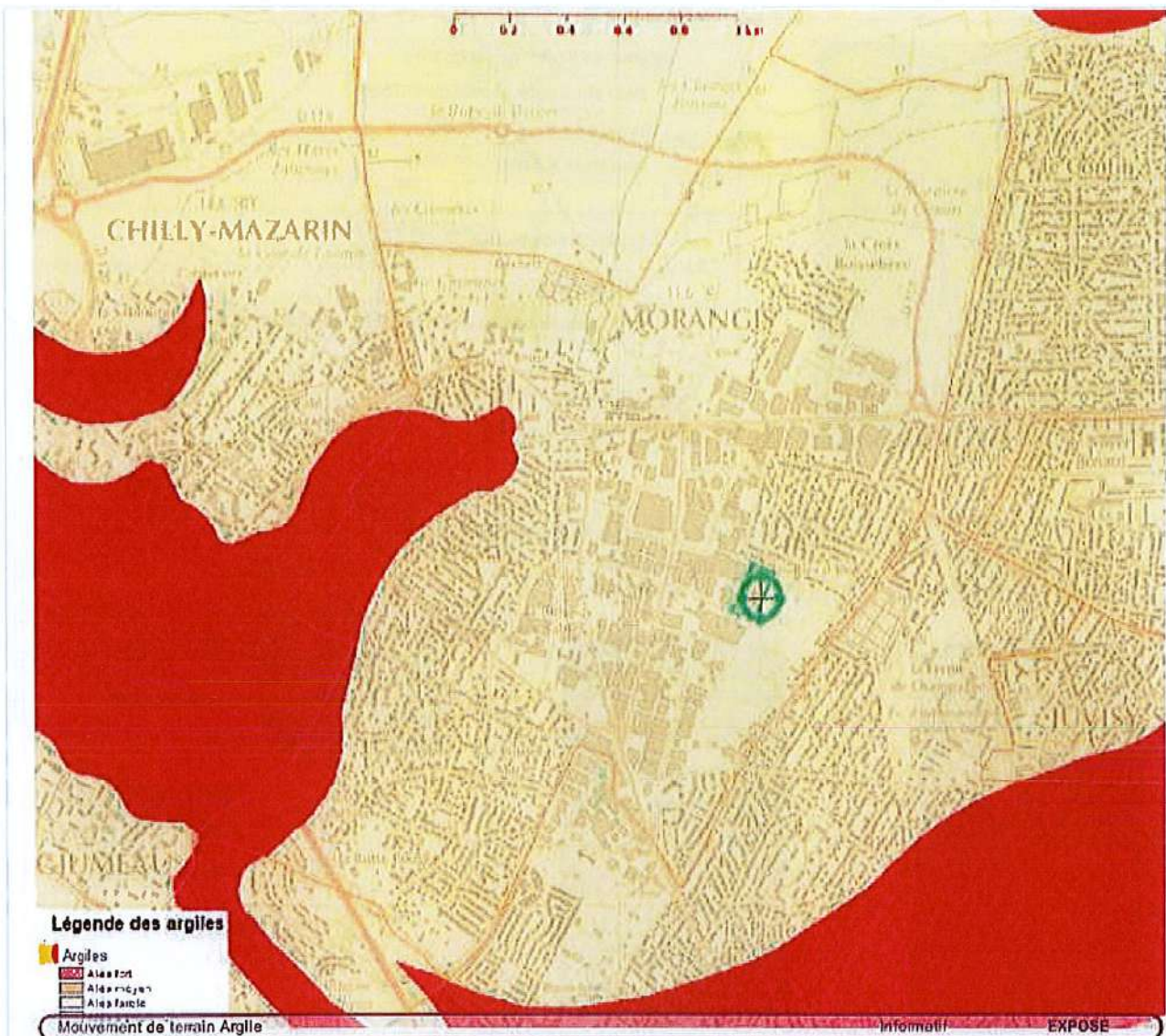


Handwritten signatures and initials in blue ink.

Zonage réglementaire sur la sismicité



Carte Mouvement de terrain Argile



Zoom + Légende extraits de la carte originale ci-dessus



Légende des argiles

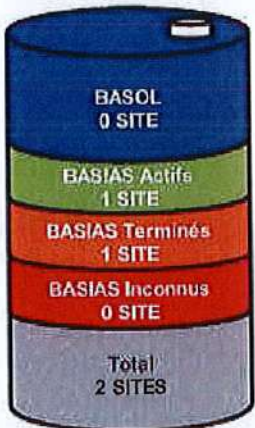

- Argiles
- Alés fort
- Alés moyen
- Alés faible
- Alés à priori nul

Handwritten signatures and initials.

Etat des risques de pollution des sols (ERPS)*



Réalisé en ligne** par	Media Immo
Pour le compte de	ACE EXPERTISES
Numéro de dossier	17-3643
Date de réalisation	24/01/2017
Localisation du bien	27/29 Rue Gustave Eiffel 91420 MORANGIS
Section cadastrale	F 872
Données GPS	Latitude 48.69979 - Longitude 2.34357
Désignation du bailleur	SCI GUSTAVE
Désignation du locataire	

ERPS au : 27/29 Rue Gustave Eiffel 91420 MORANGIS		
Dans un rayon de 200m autour du bien	Dans un rayon entre 200m et 500m du bien	Conclusion
		<p>A ce jour et selon les informations transmises par le BRGM et le MEDDE, il s'avère qu'à moins de 500m du bien :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aucun site pollué (ou potentiellement pollué) n'est répertorié par BASOL. - 23 sites industriels et activités de service sont répertoriés par BASIAS. - 23 sites sont répertoriés au total. <p>MÉDIA IMMO 18, rue Jacques Tati 91080 COURCOURONNES Tél. 01 69 90 20 35 SIRET 750 875 612 00019</p> <p>Fait à Courcouronnes, le 24/01/2017</p>

* Ce présent document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à l'acquéreur ou au locataire, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols.

** Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ERPS du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données BASOL et BASIAS et des futurs SIS soient à jour.

ue

Document réalisé à partir des bases de données BASIAS et BASOL

(gérée par le BRGM - Bureau de Recherches Géologiques et Minières et la EDDE - Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie)

SOMMAIRE

Synthèse de votre Etat des Risques de Pollution des Sols	p.1
Qu'est-ce que l'Etat des Risques de Pollution des Sols (ERPS) ?	p.2
Cartographie des sites situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien	p.3
Inventaire des sites situés à moins de 200m du bien, 500m du bien et non localisés	p.4

Signature

Qu'est-ce que l'Etat des Risques de Pollution des Sols (ERPS) ?

Ce document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à l'acquéreur ou au locataire, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols.

Doit-on prévoir de prochains changements ?

Oui : En application du Décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015 prévus par l'article L.125-6 du code de l'environnement, l'actuel ERPS sera progressivement interprété par l'élaboration de Secteurs d'Information sur les Sols, plus communément appelés les SIS et seront intégrés à l'ERNMT.

Dans quels délais ?

Le décret nous informe que les pouvoirs publics territoriaux de chaque département doivent élaborer et valider les SIS entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2019.

Que propose ERNMT-PRO durant ces 3 ans ?

Jusqu'à la mise en application progressive des arrêtés préfectoraux relatifs aux SIS, ERNMT-PRO vous transmet, à titre informatif, les informations actuellement disponibles et rendues publiques par l'Etat à travers les bases de données BASOL et BASIAS.

Que signifient BASOL et BASIAS ?

- **BASOL :** Base de données des sites et SOLs pollués (ou potentiellement pollués) par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.
- **BASIAS :** Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service, réalisée essentiellement à partir des archives et gérée par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières). **Il faut souligner qu'une inscription dans BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.**

Comment sont établis les périmètres et attributs des futurs SIS ?

Le préfet élabore la liste des projets de SIS et la porte à connaissance des maires de chaque commune. L'avis des maires est recueilli, puis les informations de pollution des sols sont mises à jour grâce à la contribution des organismes participants. Ces secteurs seront représentés dans un ou plusieurs documents graphiques, à l'échelle cadastrale.

Qu'est-ce qu'un site pollué ?

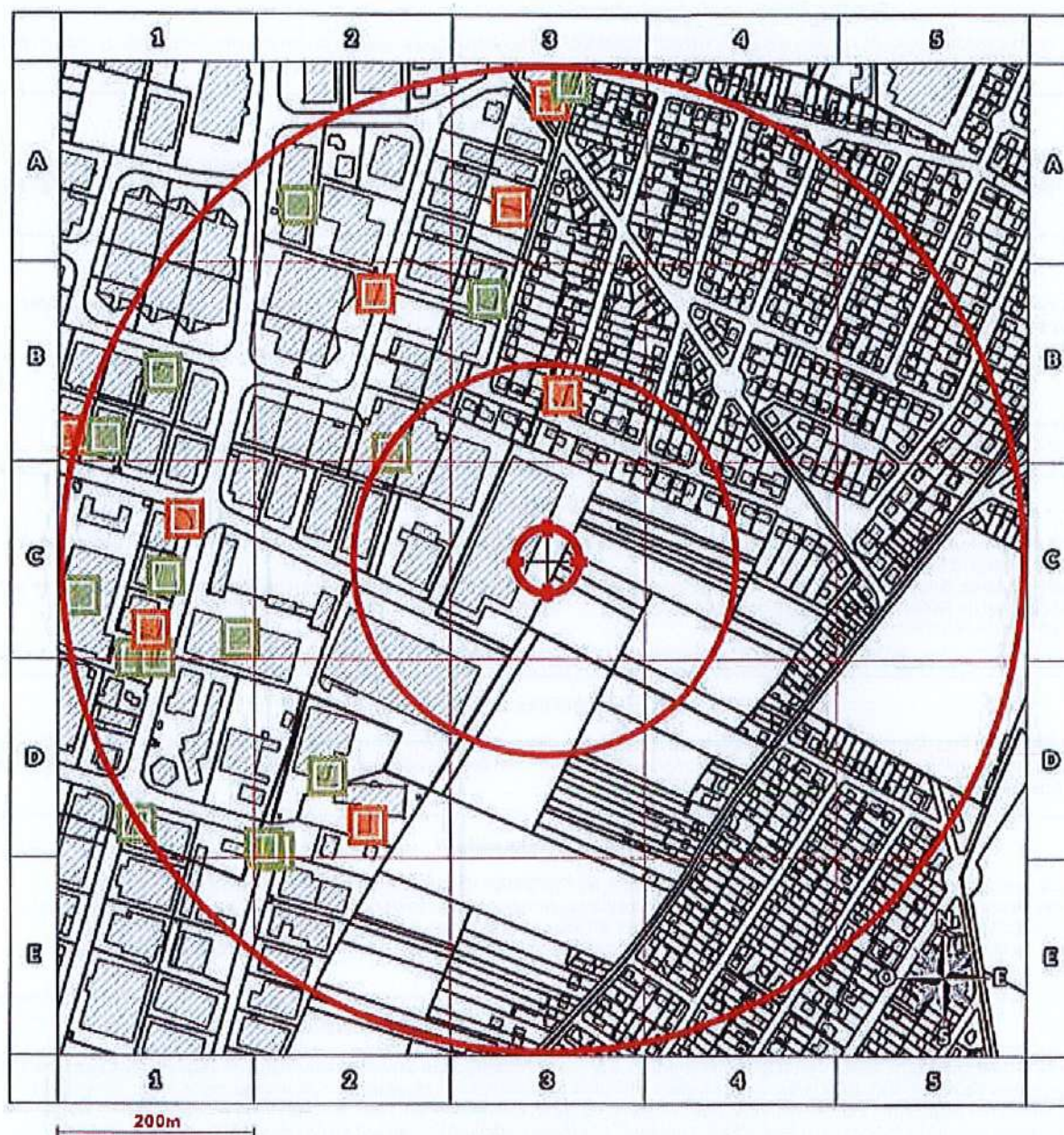
Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement. Ces situations sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou à des épandages de produits chimiques, accidentels ou pas. Il existe également autour de certains sites des contaminations dues à des retombées de rejets atmosphériques accumulés au cours des années voire des décennies.






Quels sont les risques si le vendeur ou le bailleur n'informe pas l'acquéreur ou le locataire ?





« À défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente ». (Extrait du Décret)



Cartographie des sites situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien



-  BASOL : Base de données des sites et SOLs pollués (ou potentiellement pollués)
-  BASIAS en activité : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service
-  BASIAS dont l'activité est terminée : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service
-  BASIAS dont l'activité est inconnue : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service
-  Emplacement du bien

Retrouvez sur cette cartographie un Inventaire des sites pollués (ou potentiellement pollués) situés à moins de 500m du bien et représentés par les pictos , ,  et .

Chacun de ces pictos est détaillé sur la page suivante grâce à sa lettre et son numéro (A2, B4, ...) qui vous aideront à vous repérer sur la carte.






me

me

Inventaire des sites situés à moins de 200m du bien, 500m du bien et non localisés

Repère	Nom	Activité des sites situés à moins de 200m	Adresse	Distance (Environ)
	TAGVE PLATING INDUSTRIE ex RAPISTAN - LANDE	Production et distribution de vapeur (chaleur) et d'air conditionné, Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.), Traitement et revêtement des métaux (traitement de surface, sablage et métallisation, traitement électrolytique, application de vernis et peintures)	44 Avenue Champagne de MORANGIS	167 m
	MERKOFER ex MEUBLES DARNAL	Fabrication, réparation et recharge de piles et d'accumulateurs électriques, Compression, réfrigération, Garages, ateliers, mécanique et soudure, Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	8 Avenue Louis Braille MORANGIS	191 m
Repère	Nom	Activité des sites situés de 200m à 500m	Adresse	Distance (Environ)
	STIO + MICRO CONVERTER DEVICES ex FOGAUTOLUBE	Production et distribution de vapeur (chaleur) et d'air conditionné, Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.), Fabrication de composants et cartes électroniques (actifs ou passifs et condensateurs), Transports terrestres et transport par conduites	14 Avenue Iris des MORANGIS	269 m
	HILTI FRANCE ex LAFOND	Travail du bois et fabrication d'articles en bois et en liège, à l'exception des meubles; fabrication d'articles en vannerie et sparterie, Carrosserie, atelier d'application de peinture sur métaux, PVC, résines, plastiques (toutes pièces de carénage, internes ou externes, pour véhicules...), Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.), Compression, réfrigération, Dépôt ou stockage de gaz (hors fabrication cf. C20.11Z ou D35.2), Fabrication de ciment, chaux et plâtre (centrale à béton, ...)	4 Rue Docteur Albert Schweitzer du MORANGIS	313 m
	FISMAR SOFRAC	Entreposage et stockage frigorifique ou non et manutention, Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.), Stockage de produits chimiques (minéraux, organiques, notamment ceux qui ne sont pas associés à leur fabrication, ...)	5 Avenue Louis Braille MORANGIS	319 m
	TROUILLET Fabrique d'accessoires automobiles	Forge, marteaux mécaniques, emboutissage, estampage, matriçage découpage; métallurgie des poudres, Fabrication de carrosseries et remorques, Production et distribution de vapeur (chaleur) et d'air conditionné, Garages, ateliers, mécanique et soudure, Carrosserie, atelier d'application de peinture sur métaux, PVC, résines, plastiques (toutes pièces de carénage, internes ou externes, pour véhicules...), Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	17 Rue Ferdinand de Lesseps MORANGIS	322 m
	FRANIM ex FRANLAB	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.), Production et distribution de vapeur (chaleur) et d'air conditionné, Compression, réfrigération	6 Rue Docteur Albert Schweitzer du MORANGIS	324 m
	MARLETTE Plasturgie	Fabrication, transformation et/ou dépôt de matières plastiques de base (PVC, polystyrène,...), Production et distribution de vapeur (chaleur) et d'air conditionné, Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	8 Avenue Iris des MORANGIS	356 m
	LLEWELLYN SANDERS	Production et distribution de vapeur (chaleur) et d'air conditionné, Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	Rue Gustave Eiffel MORANGIS	372 m
	UNGEMACH	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.), Production et distribution de vapeur (chaleur) et d'air conditionné	18 Avenue Ferdinand de Lesseps MORANGIS	391 m
	DESCHIRON	Utilisation de sources radioactives et stockage de substances radioactives (solides, liquides ou gazeuses), Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	1 Rue Docteur Charcot du MORANGIS	404 m
	PITEL Atelier de traitement des métaux	Fabrication de produits métalliques, à l'exception des machines et des équipements, Traitement et revêtement des métaux (traitement de surface, sablage et métallisation, traitement électrolytique, application de vernis et peintures), Compression, réfrigération, Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	3 Rue Docteur Albert Schweitzer du MORANGIS	409 m
	LA POROSA Fabrique de produits céramiques	Fabrication d'autres produits en céramique et en porcelaine (domestique, sanitaire, isolant, réfractaire, faïence, porcelaine), Compression, réfrigération, Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	16 Rue Ferdinand de Lesseps MORANGIS	411 m
	BIC de la Région Sud de Paris	Production et distribution de vapeur (chaleur) et d'air conditionné, Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	15 Rue Ferdinand de Lesseps MORANGIS	412 m
	AFFINERIES DU LOIRET Sidérurgie	Fabrication d'autres produits de première transformation de l'acier (profilage, laminage, tréfilage, étirage)	14 Rue Ferdinand de Lesseps MORANGIS	433 m
	SLEEVE INTERNATIONAL Décharge de déchets industriels spéciaux	Impression et services annexes (y compris reliure, photogravure,...), Décharge de déchets industriels spéciaux (D.I.S.), Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	3 Avenue Arago MORANGIS	436 m
	SMI + QUADRA + PIGROL + VYCONEX ex EFC.1 ex VENITEX Fabrique de peintures et solvants	Entreposage et stockage frigorifique ou non et manutention, Fabrication, transformation et/ou dépôt de matières plastiques de base (PVC, polystyrène,...), Fabrication et/ou stockage (sans application) de peintures, vernis, encres et mastics ou solvants, Transports terrestres et transport par conduites	29 Rue Ferdinand de Lesseps MORANGIS	437 m
	PLASTIREP (Matières Plastiques Recherches Etudes Production) ex EMNOPLASTIQUES ex KISTER	Fabrication, transformation et/ou dépôt de matières plastiques de base (PVC, polystyrène,...), Compression, réfrigération, Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.), Production et distribution de vapeur (chaleur) et d'air conditionné, Utilisation de sources radioactives et stockage de substances radioactives (solides, liquides ou gazeuses)	39 Avenue Champagne de MORANGIS	462 m

ave
mw

Repère	Nom	Activité des sites situés de 200m à 500m	Adresse	Distance (Environ)
	SALMON Frères	Fabrication de produits métalliques, à l'exception des machines et des équipements, Traitement et revêtement des métaux (traitement de surface, sablage et métallisation, traitement électrolytique, application de vernis et peintures), Fabrication de coutellerie, Production et distribution de vapeur (chaleur) et d'air conditionné, Compression, réfrigération, Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	9 Rue Gustave Eiffel MORANGIS	467 m
	FACOM Fabrique d'outils	Fabrication de coutellerie, Production et distribution de vapeur (chaleur) et d'air conditionné, Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	6 Rue Gustave Eiffel MORANGIS	478 m
	TMIC + LC Mobiliers ex ELCE + SOFEMA Tôle Industrielle fabrication de mobilier	Forge, marteaux mécaniques, emboutissage, estampage, matriçage découpage ; métallurgie des poudres, Traitement et revêtement des métaux (traitement de surface, sablage et métallisation, traitement électrolytique, application de vernis et peintures), Entretien et réparation de véhicules automobiles (ou autres), Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.), Carrosserie, atelier d'application de peinture sur métaux, PVC, résines, plastiques (toutes pièces de carénage, internes ou externes, pour véhicules...), Traitement et revêtement des métaux ; usinage ; mécanique générale, Fabrication de meubles et matelas	15 Rue Iris des MORANGIS	481 m
	SIGN STUDIO ex CILIOTTA Fabrique de signalisations	Fabrication d'autres machines-outils (à préciser)	1 Rue Docteur Albert Schweitzer du MORANGIS	497 m
	CLAISSE	Construction, Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.), Dépôt ou stockage de gaz (hors fabrication cf. C20.11Z ou D35.2)	7 Avenue Gustave Eiffel MORANGIS	499 m

Nom	Activité des sites non localisés	Adresse
STATION RICHARD + CENTRE AUTO MORANGIS Station service garage	Garages, ateliers, mécanique et soudure, Commerce de gros, de détail, de déserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage), Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	Route Savigny de MORANGIS
SLATER WALKER FRANCE	Production et distribution de vapeur (chaleur) et d'air conditionné, Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	MORANGIS



Annexe 12.2

Diagnostic de performance énergétique

me *sw*

Bien immobilier expertisé : 27 29 RUE GUSTAVE EIFFEL (1)
91420 MORANGIS

Lot(s) : Lot numéro 1,

Références cadastrales :

Appartenant à : SCI GUSTAVE
27 rue de la Boétie
75008 PARIS

Visite effectuée le : 2016/07/29 00:00:00
Nature / état de l'immeuble :

Votre N° de dossier :

790793

Votre

BIEN



La SYNTHÈSE des CONCLUSIONS

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



Diagnostic de Performance Energetique (DDT page 4)

En l'absence des éléments indispensables le DPE n'a pas pu être calculé comme l'exige la législation en vigueur.

SAS Alloediagnostics au capital de 6 990 495 € - RCS PARIS 505 037 044 - Siège administratif : Tissecourt - 49220 CHAMPELUSSE SUR BACONNE

we *sw*



A QUOI SERT CE DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES ?

Vous êtes le propriétaire du bien immobilier cité objet de ce dossier et vous souhaitez le vendre ou le mettre en location. Pour cela, la législation française en vigueur vous demande de faire réaliser un certain nombre de diagnostics immobiliers sur le bien afin d'informer au mieux le futur acquéreur ou locataire. Conservez ce dossier précieusement : vous devrez le joindre au futur acte de vente ou en faire une copie pour l'annexer au bail de location.

Ces diagnostics sont définis par la loi selon le projet (de vente ou location), la date du permis de construire de votre bien, sa nature (maison individuelle, appartement, local commercial...), sa localisation et son équipement intérieur. Ils ont pour objectifs principaux :

- le bien-être des occupants (diagnostics Plomb, Amiante, Surface habitable, Loi Carrez)
- la sécurité du bien immobilier (diagnostics Gaz, Electricité, Termites)
- et la protection de l'environnement (DPE) !

Pour en savoir plus, téléchargez gratuitement les fiches pratiques des diagnostics sur notre site www.allodiagnostic.fr !



PAR QUI ONT ETE REALISES VOS DIAGNOSTICS ?

Ces diagnostics doivent être réalisés par un diagnostiqueur certifié par un organisme accrédité COFRAC. Dans le cas de ce dossier, il s'agit de :

	Manuel COVELO GONCALVES ALLODIAGNOSTIC ILE- DE-FRANCE EST 06 29 46 28 67	Certification n° CPDI 2277 Décernée par : ICERT <i>Vérifiez vous-même sur Internet la certification de notre diagnostiqueur !</i>
79, avenue de la Cour de France 91260 JUVISY-SUR-ORGE - Tél : 09 70 69 02 59 - Fax : 01 69 54 25 03 SAS au capital de 6 990 495 € - RCS PARIS 505 037 044 - RC professionnelle AXA n° 3912280604 & 3912431104		

Vérifiez vous-même sur Internet la certification de notre diagnostiqueur ! Coordonnées : www.icert.fr



UN RESEAU ASSUREMENT PERENNE

Allodiagnostic, c'est le 1^{er} réseau intégré de diagnostiqueurs en France depuis 2002. Notre siège administratif se situe Parc Saint Fiacre à Château Gontier (53200). Tous nos diagnostiqueurs sont bien entendu certifiés et notre société est assurée pour la réalisation de vos diagnostics.

Assurance RC professionnelle : AXA n° 3912280604

réinventons / notre métier



me *sw*

allo

ATTESTATION D'INDEPENDANCE ET DE MOYENS

Je, soussigné Edouard CARVALLO, directeur général de la SAS ALLO DIAGNOSTIC, ayant son siège social à Paris (75009), 16 rue de la Rochefoucauld, atteste sur l'honneur que la société répond en tous points aux exigences définies par les articles L 271-6 et R 271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ainsi, la société ALLO DIAGNOSTIC n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni vis-à-vis du propriétaire (ou de son mandataire) faisant appel à elle, ni vis-à-vis d'une quelconque entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il est demandé d'établir l'un des documents constituant le Dossier de diagnostics Techniques.

La société ALLO DIAGNOSTIC est titulaire d'un contrat d'assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité liée à ses interventions (RC professionnelle souscrite auprès de la société d'assurance AXA, sous les polices numérotées 3912280604 et 3912431104).

Enfin, la société ALLO DIAGNOSTIC dispose de tous les moyens matériels et en personnel nécessaire à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le Dossier de Diagnostics Techniques.

Fait à Paris,
Le 5 janvier 2016



Siège social
16 rue de la Rochefoucauld
75009 Paris

www.allodiagnostic.com

Siège administratif
Paris Samt-Hippolyte
93203 Montreuil-la-Vieille



allo diagnostic

79, avenue de la Cour de France 91260 JUVISY-SUR-ORGE - Tél : 09 70 69 02 59 - Fax : 01 69 54 25 03
SAS au capital de 6 990 495 € - RCS PARIS 505 037 044 - RC professionnelle AXA n° 3912280604 & 3912431104

IEXA



Diagnostic de performance énergétique

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

(6.3.c bis)

N° : 790793
Valable jusqu'au : 28/07/2026
Le cas échéant, nature de l'ERP : GHW : Bureaux
Année de construction : 1978 - 1982

Date (visite) : 2016/07/29 00:00:00
Diagnosticteur : Manuel COVELO GONCALVES

Signature :

Adresse : 27 29 RUE GUSTAVE EIFFEL (N° de lot: 1) 91420 MORANGIS

☐ Bâtiment entier ☒ Partie de bâtiment ()

S_{th} : 2035 m²

Propriétaire :

Nom : SCI GUSTAVE
Adresse : 27 rue de la Boétie
75008 PARIS

Gestionnaire (s'il y a lieu) :

Nom :
Adresse :

Consommations annuelles d'énergie

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

	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	détail par énergie en kWh _{EP}	détail par énergie en kWh _{EP}	
Bois, biomasse	-	-	-
Électricité	-	-	-
Gaz	-	-	-
Autres énergies	-	-	-
Production d'électricité à demeure	-	-	-
Abonnements	-	-	-
TOTAL	-	-	-

Consommations énergétiques

(en énergie primaire)

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

Émissions de gaz à effet de serre

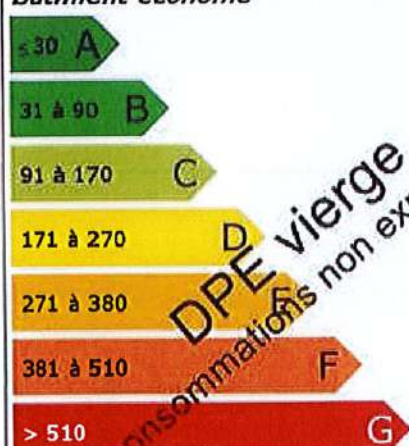
(GES)

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

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

Estimation des émissions : - kg éqCO₂/m².an

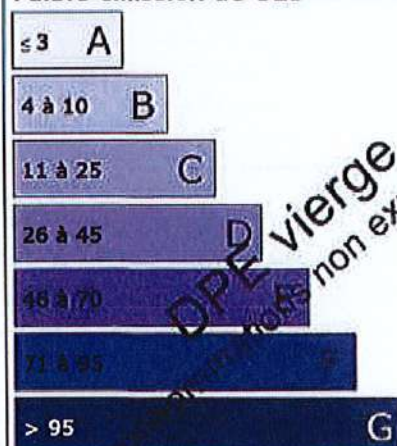
Bâtiment économe



Bâtiment énergivore

Bâtiment

Faible émission de GES



Forte émission de GES

Bâtiment

Diagnostic de Performance Energétique



Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c bis)

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

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation, éclairage
Murs : Bloc béton creux d'épaisseur 20 cm ou moins donnant sur l'extérieur avec isolation intérieure Bardage métallique Béton banché d'épaisseur 20 cm ou moins non isolé donnant sur l'extérieur Toiture : Plafond bac acier (sous terrasse) donnant sur l'extérieur	Système de chauffage : Chaudière collective Gaz Naturel	Système de production d'ECS : Chauffe-eau électrique (système individuel) Système d'éclairage : lampes halogènes tubes fluorescents
Menuiseries ou parois vitrées : Porte(s) métal opaque pleine Fenêtres coulissantes métal sans rupteur de ponts thermiques double vitrage Plancher bas : Dalle béton donnant sur un terre-plein	Système de refroidissement : Pompe à chaleur air/air	Système de ventilation : VMC SF Auto réglable avant 82
Nombre d'occupants : Néant	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : Néant Autres équipements consommant de l'énergie : chambres froides	
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 disposer de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle utilisée en bout de course. L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Constitution de l'étiquette énergie

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

Énergies renouvelables

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

Commentaires:

Néant

Uue
SW

Diagnostic de Performance Énergétique



Diagnostic de performance énergétique (6.3.c bis)

Conseils pour un bon usage

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

Gestionnaire énergie

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

Chauffage

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

Ventilation

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

Eau chaude sanitaire

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

Confort d'été

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

Éclairage

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

Bureautique

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

Sensibilisation des occupants et du personnel

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

Compléments

Néant

ue

m

Diagnostic de Performance Énergétique



Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c bis)

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
Isolation des murs par l'extérieur	Recommandation : Si un ravalement de façade est prévu, effectuez une isolation par l'extérieur avec des retours d'isolants au niveau des tableaux de baie quand cela est possible. Détail : Ce type d'isolation est avantageux car protège le mur des variations climatiques et supprime les ponts thermiques. Pour bénéficier du crédit d'impôt, il faut atteindre une résistance thermique supérieure à 3,7 m².KW.
Isolation de la toiture par l'extérieur	Recommandation : Lors de la réfection de la toiture, envisager la mise en place d'une isolation de la toiture par l'extérieur. Détail : Pour bénéficier du crédit d'impôt, il faut choisir un isolant avec un R supérieure à 6 m².KW.
Isolation du terre plein	Recommandation : En cas de travaux de réhabilitation importants avec rénovation des sols et si la hauteur sous plafond le permet, envisager la mise en place d'une isolation. Détail : Pour bénéficier du crédit d'impôt, choisir un isolant avec R= 3 m².KW.
Installer des protections solaires (volets ou stores)	Recommandation : Installer des protections solaires (stores ou volets) de préférence extérieure sur les fenêtres de toit afin de limiter les surchauffes en été. Détail : Pour occulter les ouvertures, les volets : les volets roulants sont particulièrement bien adaptés aux exigences du confort d'été, mais les volets battants, les persiennes, etc., sont eux aussi efficaces.
Installation de robinets thermostatiques	Recommandation : Envisager avec un professionnel la mise en place de robinets thermostatiques sur les radiateurs. Détail : L'installation de robinets thermostatiques permet de réguler la température pièce par pièce en fonction de la température environnante.
Nettoyer les bouches d'extraction et les entrées d'air	Recommandation : Nettoyer les bouches d'extraction et les entrées d'air régulièrement en les dépoussiérant. Détail : Si la ventilation est insuffisante, ouvrir les fenêtres régulièrement, en pensant à fermer les émetteurs de chauffage situés sous les fenêtres en hiver.

Commentaires

Néant

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

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations :

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

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par I.Cert - Parc Edonia - Bâtiment G Rue de la Terre Victoria 35760 SAINT GREGOIRE (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)

Nom de l'opérateur : Manuel COVELO GONCALVES, numéro de certification : CPDI 2277 obtenue le 27/03/2013

Diagnostic de Performance Énergétique

Votre Assurance

► RESPONSABILITE CIVILE
ENTREPRISE



ATTESTATION

COURTIER

VERSPIEREN SA

8 AVENUE DU STADE DE FRANCE
93210 LA PLAINE ST DENIS

Tél : 01 49 64 14 62

Fax : 01 49 64 14 63

Portefeuille : 0203351584

SAS ALLO DIAGNOSTIC
16 RUE DE LA ROCHEFOUCAULD
75009 PARIS FR

Vos références :

Contrat n° 3912280604

Client n° 0475461720

Nous, soussignés, **AXA FRANCE IARD S.A.**, Société d'Assurance dont le Siège Social est situé 313, Terrasses de l'Arche - 92727 NANTERRE, attestons que la :

SAS ALLO DIAGNOSTIC
16 RUE DE LA ROCHEFOUCAULD
75009 PARIS

a souscrit un contrat d'assurance « Responsabilité Civile » n° **3912280604** garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités garanties par ce contrat :

➤ **Les diagnostics techniques immobiliers obligatoires**

- Repérage amiante avant-vente
- Constat des risques d'exposition au plomb
- Diagnostic de performance énergétique
- Etat de l'installation intérieure de gaz
- Etat de l'installation intérieure d'électricité
- Etat du bâtiment relatif à la présence de termites
- Etat des risques naturels, miniers et technologiques
- L'Infiltrométrie

➤ **Les autres diagnostics:**

- Dossier Technique Amiante (DTA)
- Dossier Amiante Partie Privative (DAPP)
- Contrôle du plomb après travaux
- Contrôle de l'état de conservation des matériaux contenant de l'amiante
- Repérage de l'amiante avant travaux
- Repérage de l'amiante avant démolition
- Repérage du plomb avant travaux
- Diagnostic accessibilité handicapés

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex - 722 057 460 R.C.S. Nanterre

Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460

Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

- Constat de l'état parasitaire dans les immeubles bâtis et non bâtis
- Attestations de surface : Loi Carrez, surface habitable, surface utile.
- Diagnostic Technique Immobilier (Loi SRU)
- Etat des lieux locatif
- Diagnostic de pollution des sols
- Audit de pré acquisition
- Recherche des métaux lourds
- Dossier de mutation
- Diagnostic technique en vue de la mise en copropriété
- Audit de la partie privative en assainissement collectif
- Etats des lieux dans le cadre des dispositifs Robien et Scellier
- Attestation de décence du logement (critères de surface et d'habitabilité)
- Diagnostic sécurité piscine
- Test d'étanchéité à l'air des bâtiments
- Attestation de conformité à la Réglementation Thermique
- Réalisation de documents uniques d'évaluation des Risques Professionnels
- Formation aux métiers du Diagnostic
- Rédaction de Plan de Prévention des Risques, nécessaire lors de l'intervention d'une entreprise extérieure sur le site d'une entreprise utilisatrice
- L'Analyse de la qualité de l'air et La Recherche de fuites
- Vérification de la VMC
- Pose de détecteurs incendie

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Les garanties s'exercent à concurrence des montants figurant à la présente attestation.

Sa validité cesse pour les risques situés à l'Etranger dès lors que l'assurance de ces derniers doit être souscrite conformément à la Législation Locale auprès d'Assureurs agréés dans la nation considérée.

La présente attestation est valable pour la période du **1^{er} janvier 2016 au 1^{er} janvier 2017**, sous réserve du règlement de la prime et des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Fait à PARIS
le 22 janvier 2016
Pour la société :

J. Ariss

me *sw*

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex - 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

CERTIFICAT DE COMPETENCES

DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER

N° CPDI 2277

Version 03

Je soussigné
Philippe TROYAUX,
Directeur Général d'I.Cert,
atteste que :

Monsieur Manuel COVELO GONCALVES

Est certifié(e) selon le référentiel dénommé Manuel de certification de personnes I.Cert pour la réalisation des missions suivantes :

Amiante

Repérage et diagnostic amiante dans les immeubles bâtis
Date d'effet : 07/10/2014, date d'expiration : 06/10/2019

DPE

Diagnostic de performance énergétique sans mention : DPE individuel

Date d'effet : 27/03/2013, date d'expiration : 26/03/2018

Diagnostic de performance énergétique avec mention : DPE tout type de bâtiment

Date d'effet : 27/03/2013, date d'expiration : 26/03/2018

Electricité

Etat de l'installation intérieure électrique

Date d'effet : 07/10/2014, date d'expiration : 06/10/2019

Gaz

Etat de l'installation intérieure gaz

Date d'effet : 31/10/2014, date d'expiration : 30/10/2019

Plomb

Plomb: Constat du risque d'exposition au plomb

Date d'effet : 31/10/2014, date d'expiration : 30/10/2019

Termites

Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment - France métropolitaine

Date d'effet : 08/04/2015, date d'expiration : 07/04/2020

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit.

Edité à Saint-Grégoire
Le 26/08/2015



**Nettoyage/entretien/maintenance/
réparations des installations
techniques et gros équipements
de l'immeuble**

- Les redevances des contrats d'entretien et les fournitures nécessaires au bon fonctionnement des installations techniques de l'immeuble ;
- Les frais d'entretien, de maintenance et de réparations du matériel de lutte contre l'incendie et de secours et de tout équipement de sécurité et de télésurveillance ;
- Les frais d'entretien, de maintenance et de réparations des réseaux électriques des luminaires et des prises de courant, des réseaux de courant faible et des armoires électriques situés dans l'immeuble ;
- Les frais de toute modification d'arrivée, branchement/raccordement, installation intérieure ou extérieure ou tout remplacement de compteur ou installation de nouveau compteur pouvant être exigé par les prestataires de services ;
- le coût d'entretien, de maintenance et de réparations de l'outillage, de tout autre matériel d'entretien, de l'agencement et du mobilier, de la signalisation quels que soient les systèmes installés, de tout matériel d'information de la clientèle installé dans l'immeuble ou à l'extérieur, de tout système de jalonnement dynamique des emplacements de stationnement le cas échéant, de tous les systèmes de contrôle, de surveillance ou de comptage et de tous autres éléments nécessaires à la sécurité de l'immeuble, etc. ;
- Les frais d'entretien, de maintenance et de réparations des éléments de levage (nacelles ; ascenseurs, monte-charges) ;
- Les frais d'entretien, de maintenance et de réparations des installations de chauffage/climatisation/désenfumage ;

Le tout à l'exception des frais et travaux relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.



Entretien/maintenance/réparations de l'immeuble	<ul style="list-style-type: none"> - La maintenance multi technique de l'immeuble ; - Acquisition et renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaires à l'exploitation de l'immeuble par le Preneur ; - Les dépenses d'entretien, de maintenance, de nettoyage, d'exploitation, de réparations, y compris en cas de force majeure ; - Le nettoyage de l'immeuble, l'enlèvement et tri des déchets, et l'entretien des nacelles ; - Frais d'entretien des canalisations et séparateurs d'hydrocarbures de l'immeuble ; - Frais et travaux de maintenance et de nettoyage de l'étanchéité de l'immeuble ; - Frais de maintenance du système de climatisation de l'immeuble (2 visites par an) ; - Les dépenses de ravalement consistant en l'entretien et le nettoyage des façades. <p>Le tout à l'exception des frais et travaux relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil</p>
Energies et fluides nécessaires à l'exploitation de l'immeuble	<ul style="list-style-type: none"> - Le montant des abonnements, taxes et consommations de tous fluides dans l'immeuble : eau, électricité, calories, frigories, téléphone, climatisation, chauffage et éclairage de l'immeuble, - Dépenses relatives au chauffage, à la ventilation (climatisation, réfrigération, etc.).
Mises en conformité, vétusté et force majeure de l'immeuble	<ul style="list-style-type: none"> - Les travaux et frais de mise en conformité de l'immeuble, - Les travaux et frais ayant pour objet de remédier à la vétusté, - Les travaux et frais ayant pour objet de remédier à la force majeure, <p>Le tout à l'exception des frais et travaux relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.</p>
Contrôles réglementaires et qualité	<ul style="list-style-type: none"> - Frais des contrôles réglementaires des équipements désenfumage, portes, portails, niveleurs etc., - Frais des vérifications électriques et thermographie.

