

BAIL COMMERCIAL

* * *

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Société **SCI IMMOBILIERE DE DEVELOPPEMENT**, Société Civile Immobilière, au capital de 152,45 euros, dont le siège social est situé 60 rue Lafaurie de Monbadon à BORDEAUX (33000), immatriculée au RCS de Bordeaux sous le N° 348 646 373
Représentée par Madame Alessandra LUCIANI dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommé "LE BAILLEUR"

D'UNE PART,

ET :

FRANCEAGRIMER, Etablissement Public National à caractère administratif inscrit sous le numéro 130 006 364 000 17 dont le siège social est 12 rue Henri Rol Tanguy, TSA 20 002 – MONTREUIL (93555) Cedex,
Représenté par Madame Christine AVELIN en sa qualité de Directrice Générale, dûment habilité aux fins des présentes

Ci-après dénommé "LE PRENEUR"

D'AUTRE PART.

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le BAILLEUR donne à bail à usage commercial au PRENEUR un local dans les conditions indivisibles générales et particulières suivantes.

En cas de contradiction, les conditions particulières prévalent sur celles générales.

ke CA

TITRE I - CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - LOI APPLICABLE :

Le bail est consenti conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants, R 145-1 et suivants du Code de Commerce (statut des baux commerciaux), de celles non codifiées du décret du 30 septembre 1953 et des présentes.

ARTICLE 2 - DESIGNATION :

Les locaux objets des présentes sont désignés aux conditions particulières.

Le PRENEUR dispense le BAILLEUR d'une plus ample désignation les locaux loués qui forment un tout indivisible, le PRENEUR déclarant parfaitement les connaître pour les avoir visités ou précédemment occupés, les acceptant en conséquence dans l'état où ils se trouvent.

Aucune erreur dans la désignation, consistance ou superficie des locaux loués ne peut entraîner de réduction ou augmentation de loyer ni d'indemnité de part et d'autre.

Un état des lieux d'entrée sera contradictoirement et amiablement établi entre les parties en application des dispositions prévues par l'article L 145-40-1 du Code de Commerce.

Si l'état des lieux ne peut être établi à l'amiable, il le sera par huissier de justice sur initiative de la partie la plus diligente à frais partagés par moitié.

ARTICLE 3 - DUREE DU BAIL :

Le bail consenti est accepté pour une durée définie aux conditions particulières, en étant de même de sa prise d'effet et des modalités de congé.

ARTICLE 4 - LOYER :

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors charges et hors taxes, fixé aux conditions particulières.

Le PRENEUR s'oblige à le payer selon les termes, périodicités et modalités définies aux conditions particulières.

En cas de prise d'effet du bail en cours de terme, le premier loyer sera exigible prorata temporis en fonction du temps restant à courir pour la fraction du terme concerné.

u CA

En cas de non-paiement à leur échéance du loyer ou de toute autre somme due en vertu du présent bail à leur date d'exigibilité, le BAILLEUR percevra de plein droit un intérêt de retard égal à trois fois le taux d'intérêt légal outre une majoration forfaitaire d'un montant de 5 % HT des sommes exigibles, huit jours après une demande de paiement demeurée sans effet.

ARTICLE 5 - CLAUSE D'ECHELLE MOBILE :

Le loyer variera automatiquement chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail en fonction de la variation annuelle de l'indice précisé dans les conditions particulières.

Cette variation s'effectuera selon le même pourcentage et périodicité que la variation de l'indice choisi et jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Pour chaque réajustement à intervenir, cet indice sera comparé à celui du même trimestre de l'année suivante, lequel servira lui-même de base de comparaison pour les réajustements suivants et ainsi de suite.

Dans l'hypothèse où, hors indexation annuelle, le loyer varierait en cours de bail à une date différente de celle de sa prise d'effet, l'indexation s'effectuera selon les mêmes modalités et périodicités à la date anniversaire non pas de la prise d'effet du bail mais de la prise d'effet du nouveau loyer avec pour indice de départ, celui connu au jour de cette dernière.

La présente clause constitue une indexation conventionnelle ne se confondant pas avec la révision triennale légale prévue par les articles L 145-37 et L 145-38 du Code de Commerce.

ARTICLE 6 - DEPOT DE GARANTIE :

Un dépôt de garantie d'un montant précisé aux conditions particulières est versé au BAILLEUR au jour de la signature des présentes.

Ce dépôt, non productif d'intérêts au bénéfice du PRENEUR lequel y renonce expressément, sera de plein droit indexé selon la même variation que le loyer de façon à être toujours égal au terme convenu.

Ce dépôt sera restitué au PRENEUR à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la cessation du bail et de la remise des locaux et clés au BAILLEUR, après déduction le cas échéant de toute somme restant due au BAILLEUR par le PRENEUR à quelque titre que ce soit en vertu des présentes ou de leur suite.

Dans le cas d'une résiliation du bail par suite d'inexécution d'une de ses conditions pour une cause imputable au PRENEUR, le dépôt de garantie restera de plein droit acquis au BAILLEUR, à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

 CA

ARTICLE 7 - DROIT D'ENTREE :

Au jour de la signature des présentes, le PRENEUR verse au BAILLEUR un droit d'entrée définitivement acquis à ce dernier d'un montant fixé aux conditions particulières.

ARTICLE 8 - LOYER DE RENOUVELLEMENT :

A chaque renouvellement de bail, le loyer sera de plein droit fixé à la valeur locative de marché pour des locaux comparables tenant compte de la destination de bureaux calculé en fonction des prix des nouvelles locations de locaux de même type, à l'exclusion de toute référence judiciaire tenant compte des éventuels travaux, aménagements et améliorations apportées par le PRENEUR aux lieux loués, les parties dérogeant aux dispositions prévues par les articles L 145-33, L 145-34 et R 146-2 et suivants du Code de Commerce.

ARTICLE 9 - CHARGES, IMPOTS ET TAXES - PROVISION SUR CHARGES :

Le PRENEUR devra acquitter dès leur exigibilité tous impôts, contributions ou taxes lui incombant et dont le BAILLEUR pourrait être responsable en ses lieux et place à un titre quelconque, devant en justifier à toute demande du BAILLEUR notamment à l'expiration du bail.

A l'exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil et le cas échéant des honoraires correspondants, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR sa quote part au prorata des surfaces exploitées de toutes charges, fournitures et prestations relatives à l'usage et à l'entretien avec travaux et réparations menues ou grosses non mentionnées à l'article 606 du Code Civil y compris d'embellissement même si le montant excède le coût de remplacement à l'identique ainsi que de mise en conformité des parties communes de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les locaux loués et les éléments d'équipements communs selon la liste suivante :

- nettoyage des parties communes, enlèvement des ordures ménagères des parties communes
- entretien porche extérieur, canalisations, menuiseries, serrurerie, étanchéité des toitures, chéneaux, etc...
- entretien et maintenance des revêtements de murs, sols et plafonds,
- éclairage, ventilation, chauffage, rafraîchissement, climatisation des parties communes,
- service d'ascenseurs,
- frais de gardiennage si ils existent,
- charges de copropriété, d'association syndicale libre ou d'association foncière urbaine libre de l'immeuble si elles existent,
- consommation d'eau, de gaz, d'électricité des parties communes,

M CA

- primes et surprimes d'assurances,
- tous travaux tels que listés précédemment.

Le PRENEUR est tenu, à réception de la facture, au paiement et remboursement des taxes d'enlèvement des ordures ménagères, balayage, etc..., de tous impôts taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement, ainsi qu'au paiement et remboursement de l'impôt foncier, des frais d'établissement de rôle, ces charges étant réparties au prorata de la superficie louée par rapport à la superficie des locaux formant l'assiette de la taxe.

A l'exception des honoraires du BAILLEUR liés à la gestion des loyers qui restent à sa charge, les honoraires de suivi de la gestion commerciale et juridique, de la gestion technique et du suivi d'entretien des locaux loués sont à la charge du PRENEUR.

Sauf abonnement direct, le PRENEUR est tenu au paiement et remboursement de ses consommations personnelles et quote part des frais d'abonnement de fluides et autres, tels que eau, gaz, électricité ainsi que de sa quote part des frais d'abonnement, à hauteur de sa consommation relevée en cas de sous compteur et à défaut au prorata de la surface louée.

Une provision pour le paiement des charges d'un montant précisé aux conditions particulières sera appelée en même temps que le loyer et exigible selon les mêmes modalités, provision pouvant être modifiée pendant le cours du bail pour tenir compte de la fluctuation des charges réelles.

Le BAILLEUR établira annuellement le décompte des charges réelles avec le récapitulatif de l'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances qui sera notifié au PRENEUR dans un délai défini aux conditions particulières.

Dans le mois de la réception de cet état récapitulatif, les pièces justificatives étant pendant ce délai tenues à sa disposition dans les locaux du BAILLEUR, le PRENEUR devra régulariser sa situation.

Les catégories de charges dues par le PRENEUR sont les fluides, taxes, impôts, contributions, assurances, honoraires sauf ceux liés à la gestion des loyers, tous travaux et frais de maintenance et d'entretien, tous travaux y compris d'embellissement même si le montant excède le coût de remplacement à l'identique, tous travaux et réparations y compris de mise en conformité exigée par les autorités administratives à l'exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil et le cas échéant des honoraires correspondants, l'intégralité des charges de copropriété, d'Association Syndicale libre ou foncière urbaine libre des locaux loués à l'exception de celles correspondant aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil et le cas échéant des honoraires correspondants, le tout tel que défini par les présentes.

CA

En cours de bail, le BAILLEUR informera le PRENEUR des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux ainsi que de tous éléments susceptibles de modifier la répartition des charges entre les différents locataires et occupants de l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les locaux loués.

ARTICLE 10 - DESTINATION - DELIVRANCE DES LOCAUX LOUES :

Le bail est consenti exclusivement pour l'exercice des activités définies aux conditions particulières.

Le BAILLEUR déclare que les locaux satisfont à la réglementation d'urbanisme relative à leur affectation commerciale au sens des dispositions prévues par les articles L 631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, ainsi qu'aux dispositions prévues par le règlement de copropriété.

Le PRENEUR déclare que les lieux sont conformes à la destination convenue et décharge le BAILLEUR pour en faire son affaire et responsabilité strictement personnelles de tous travaux, réparations, réfections, remplacements d'éléments d'équipement, mises aux normes..., qui pourraient être nécessaires ou exigés à l'entrée dans les lieux, en cours de bail ou de renouvellement par les autorités administratives à quelque titre que ce soit pour les rendre conformes à leur usage, ces obligations étant expressément à la charge exclusive du PRENEUR (travaux et réglementation concernant notamment l'hygiène, la sécurité, la voirie, la salubrité, l'incendie, l'électricité, les réseaux, canalisations et fournitures des sources d'énergie et des fluides, l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite...), à l'exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil et le cas échéant des honoraires correspondants.

Sous la même exception, le PRENEUR déclare également que le BAILLEUR a rempli l'obligation de délivrance par la remise des lieux dans l'état où ils sont au jour de la prise d'effet des présentes, renonçant à toute réclamation à l'encontre du BAILLEUR à ce titre.

ARTICLE 11 - TRAVAUX DU PRENEUR D'ENTREE DANS LES LIEUX :

Le PRENEUR envisage d'effectuer à ses frais et responsabilité les travaux selon descriptif précisé dans les conditions particulières :

Le BAILLEUR autorise le principe de ces travaux sous réserve :

- 1/ qu'un descriptif complet et détaillé soit transmis au BAILLEUR préalablement à toute exécution,
- 2/ qu'ils soient définis et effectués sous l'autorité et le contrôle d'un architecte DPLG ou un bureau d'étude agréé,
- 3/ que les travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble et/ou les parties communes

h CA

soient préalablement autorisés par le BAILLEUR et s'il y a lieu par l'assemblée générale des copropriétaires dont le BAILLEUR sollicitera la convocation dès réception du descriptif correspondant,

4/ que le PRENEUR recueille préalablement l'ensemble des obligations administratives nécessaires.

5/ que le PRENEUR transmette au BAILLEUR préalablement à toute exécution, les contrats et marchés conclus accompagnés des assurances responsabilité civile professionnelle et responsabilité civile décennale des différents intervenants.

Une fois les travaux du PRENEUR achevés, un état des lieux sera contradictoirement effectué entre les parties par huissier aux frais du PRENEUR.

Un dossier des ouvrages exécutés (DOE) complet devra être transmis par le PRENEUR au BAILLEUR à l'issue des travaux.

ARTICLE 12 - TRAVAUX - REPARATIONS - ENTRETIEN :

Le PRENEUR s'engage à entretenir en permanence les lieux loués et les éléments d'équipement en bon état, ainsi qu'à exécuter aux lieux et place du BAILLEUR et prendre à sa charge toutes les réparations, travaux y compris d'embellissement même si le montant excède le coût de remplacement à l'identique, réfections et remplacement d'éléments d'équipement, mise aux normes, travaux électriques, travaux relatifs aux réseaux, canalisations et à la fourniture des sources d'énergie et des fluides, travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, ravalement qui pourraient devenir nécessaires dans les lieux loués, à l'exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil et le cas échéant des honoraires correspondants.

Sous la même exception, il aura également notamment à entretenir, modifier et remplacer à ses frais si nécessaire les équipements et installations spécifiques tels que climatisation, rafraîchissement, ventilation, installation et réseau électrique, informatique, téléphonie, réseaux et canalisations des sources d'énergie et des fluides, terrasse, etc ..., pour assurer leur bon fonctionnement et respect des normes en vigueur, entretenir, modifier et remplacer chaque fois que nécessaire les fenêtres, portes, volets, glaces, vitres, carrelages, revêtements de sols y compris terrasse, boiserie, peintures, revêtements de sols, murs, cloisons et plafonds.

A prix égal, le PRENEUR devra faire appel aux entreprises intervenantes dans l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les locaux loués, selon coordonnées que lui fournira le BAILLEUR.

Sous la même exception, le PRENEUR prend à sa charge et responsabilité tous travaux susceptibles d'être exigés en cours de bail ou de renouvellement par les autorités administratives à quelque titre que ce soit pour rendre les locaux et les éléments

 CA

d'équipements conformes à leur usage, s'agissant des travaux notamment prescrits en matière d'hygiène, de santé, de sécurité, de salubrité, de sécurité incendie, d'électricité, d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite..., travaux devant être réalisés dans les délais prescrits de telle sorte que la responsabilité du BAILLEUR n'a plus à être recherchée à quelque titre que ce soit.

Le PRENEUR se chargera également d'obtenir à ses frais les autorisations prescrites correspondantes.

Le PRENEUR souscrira à ses frais tous les abonnements auprès d'entreprises et organismes agréés pour assurer le fonctionnement, la maintenance, le contrôle et l'entretien des éléments d'équipement (chauffage, climatisation et autres), des installations de sécurité et d'en justifier annuellement au BAILLEUR.

Le PRENEUR pourra entreprendre des aménagements intérieurs ou d'embellissement sans requérir l'accord du BAILLEUR, sauf si ces travaux devaient consister en des changements de distribution (cloisons ou système de Rafraîchissement / Chauffage), des démolitions, des percements de murs, cloisons, plancher, dallages, des constructions quelconques, ou affecter même partiellement le gros-oeuvre ou les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble auquel cas ils devraient être faits avec le concours de l'Architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR, l'accord préalable et écrit du BAILLEUR étant requis.

Le PRENEUR devra souffrir sans prétendre à indemnité ou réduction de loyer, tous travaux, même d'amélioration, réparations, aménagements, surélévation ou constructions que le BAILLEUR désirerait entreprendre dans l'immeuble, quelques inconvénients qu'elles lui causent et quelle qu'en soit la durée, même au-delà de 40 jours et devra assurer la protection et si nécessaire la dépose et la repose, à ses frais et sans délai, de tout coffrage, agencement, décoration, devanture, vitrine, plaque, enseigne, installation quelconque... dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux visés ci-dessus.

Conformément aux dispositions prévues par l'article L 145-40-2 du Code de Commerce, les travaux éventuellement réalisés par le BAILLEUR dans les trois années précédentes et ceux qu'il envisage dans les trois années suivantes seront précisés en conditions particulières.

ARTICLE 13 - CLAUSE D'ACCESSION :

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques faits par le PRENEUR y compris ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives et réglementaires, les aménagements ~~de~~ quelque nature que ce soit au rang desquelles figure notamment le cloisonnement, faux-plafond, câblage électrique, informatique horizontal et vertical, climatisation, revêtement de sol, installation de chauffage, d'eau chaude... accéderont sans aucune indemnité au BAILLEUR à l'expiration

m CA

du bail.

Néanmoins, le BAILLEUR pourra exiger aux frais du PRENEUR la remise des lieux en tout ou partie dans l'état primitif sauf pour les travaux expressément autorisés par le BAILLEUR et pour lesquels il aurait expressément renoncé à son droit d'exiger la remise en état des lieux concernés.

Le PRENEUR s'interdit d'enlever ou de démonter les aménagements, installations ou améliorations autorisés ou non par le BAILLEUR sans l'accord de ce dernier.

ARTICLE 14 - EXPLOITATION :

Le PRENEUR devra exploiter personnellement les locaux loués, étant interdit la concession de jouissance à qui que ce soit sous quelque forme que ce soit même temporairement ou/et à titre gratuit et précaire, toute domiciliation, prêt ou location-gérance du fonds de commerce ainsi que toute sous-location totale ou partielle des locaux loués.

En cas de Copreneurs, leurs obligations seront indivisibles et solidaires tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions des présentes.

Le PRENEUR devra garnir et tenir constamment garnis les locaux loués pendant toute la durée du bail de meubles et d'effets mobiliers en quantité et valeur suffisantes pour répondre en tout temps du loyer et de l'exécution des conditions du bail, l'activité devant être continuellement exercée, sauf période de vacances usuelle à cette dernière.

Le PRENEUR sera tenu d'informer immédiatement et par écrit le BAILLEUR de toute atteinte qui serait portée au bien donné à bail, de tout sinistre ou dégradation pouvant se produire dans les lieux loués sous peine de rembourser au BAILLEUR le montant du préjudice direct ou indirect résultant desdits faits et d'être notamment responsable vis à vis de lui du fait de sa carence, de son silence ou de son retard, du défaut de déclaration en temps utile aux compagnies d'assurance.

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas faire supporter aux sols, dallages, planchers... une charge supérieure à sa résistance sous peine de réparation, réfection et remplacement à ses frais outre dommages et intérêts, étant responsable de tout dommage découlant de l'inobservation des présentes, sans recours contre le BAILLEUR, la charge maximale admissible par m2 étant précisée le cas échéant aux conditions particulières.

Le PRENEUR devra détruire à ses frais et responsabilités dès leur apparition tous insectes, rongeurs et autres parasites.

ARTICLE 15 - RECLAMATION DES ET CONTRE DES TIERS :

h CA

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou recherché de toute réclamation faite par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, trépidations causées par lui ou par des appareils lui appartenant ou son activité.

Au cas néanmoins où le BAILLEUR aurait à payer des sommes quelconques du fait du PRENEUR, celui-ci serait tenu de lui rembourser sans délai.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins, les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le BAILLEUR puisse être recherché.

ARTICLE 16 - ASSURANCES

Le BAILLEUR garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire ainsi que ses biens immobiliers avec tous les aménagements et installations de nature immobilière dont les locaux seront dotés à la prise d'effet du bail et ce notamment contre les risques d'incendie, explosion, tempête, dommage électriques, événements climatiques, catastrophes naturelles, dégâts des eaux, vol, vandalisme, bris de glace, etc..., le PRENEUR devant rembourser au BAILLEUR les primes d'assurance souscrite par ce dernier.

Le PRENEUR assurera les lieux loués auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables pour les risques propres à son exploitation, ainsi que contre tous les risques et devra en particulier souscrire :

- une police d'assurance "responsabilité civile professionnelle" garantissant notamment tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés aux tiers du fait de ses activités, aménagements, installations, travaux qu'il aura exécutés ou de ceux proposés ainsi que de l'occupation des lieux,
- une police d'assurance "dommages aux biens", garantissant notamment les biens contre les risques incendie, explosion, dommages électriques, événements climatiques, émeutes, mouvements populaires, grèves, vandalisme, malveillance, vol, dégâts des eaux, pertes d'exploitation, bris de glaces (y compris les vitrines si le local qu'il occupe en est pourvu) etc... ; ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers, et les différentes pertes d'exploitation qui y sont liées, le tout à concurrence de la valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre.

Le PRENEUR s'engage à aviser, par lettre recommandée, le BAILLEUR et les autres locataires et occupants de toute cause de risques aggravants (incendie, explosions, dégâts des eaux...) pouvant résulter de son activité et déclarer sans délai au BAILLEUR tout sinistre quel qu'en soit l'importance.

2

M

Le PRENEUR devra maintenir et renouveler ses assurances, acquitter régulièrement les primes et cotisations et en justifier au BAILLEUR à toute demande de sa part et en toute hypothèse à chaque date anniversaire du bail.

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraînait pour le BAILLEUR et/ou tous locataires ou occupants de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier dans lequel se situent les locaux loués, ainsi qu'aux tiers, des surprimes d'assurances, le PRENEUR devra rembourser aux intéressés le montant desdites surprimes et garantir le BAILLEUR de toute demande de ce chef.

Le PRENEUR renonce à tout recours contre le Bailleur en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués ainsi qu'au cas où les lieux loués viendraient à être partiellement ou totalement détruits ou expropriés.

Dans le strict cadre de la présente clause "assurances", le PRENEUR et ses assureurs, le BAILLEUR et ses assureurs renoncent réciproquement à tout recours, chacune des parties dénonçant cette clause à son assureur.

ARTICLE 17 - CESSION - GARANTIE - DROITS DE PREEMPTION :

Toute cession ou apport du présent bail est interdite sauf en totalité à l'acquéreur du fonds de commerce du PRENEUR ou au bénéficiaire d'une opération d'apport ou de fusion, après agrément préalable du Bailleur qui devra être appelé à concourir à l'acte et sous réserves de la notification prévue à l'article 1690 du Code Civil.

Pour une durée de trois ans à compter de la cession, le PRENEUR restera garant et répondant solidaire avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs de l'exécution de l'ensemble des obligations convenues par les présentes dont notamment le paiement des loyers, charges, indemnité d'occupation et accessoires.

En outre, tous cessionnaires ou titulaires successifs du présent bail seront tenus solidairement entre eux pour une durée de trois ans à compter de la date de la cession au profit du BAILLEUR des obligations du bail dont notamment le paiement de tous arriérés de loyers, indemnité d'occupation, charges et accessoires.

- Droit de préemption du BAILLEUR :

En cas de cession du fonds de commerce, le PRENEUR devra prévenir le BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception au moins quarante jours avant la signature de l'acte, donnant toutes précisions sur le cessionnaire et les conditions de la cession envisagée en notifiant le projet complet de cession.

Le BAILLEUR, ou toute personne morale ou physique qu'il lui plaira de se substituer, pourra exercer par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le délai de quarante jours à compter de la réception de la notification ci-dessus visée, un droit de préemption à prix et conditions égaux.

A défaut d'exercice dudit droit dans le délai ci-dessus visé, selon les modalités convenues, le BAILLEUR sera réputé avoir donné son accord à la cession envisagée, le BAILLEUR devant dès lors, par lettre recommandée avec accusé de réception, être appelé à concourir à l'acte, dont un original lui sera remis sans frais.

- Droit de préemption du PRENEUR :

Le PRENEUR renonce au droit de préemption stipulé par l'article L 145-46-1 du Code de Commerce.

ARTICLE 18 - ENSEIGNES - PUBLICITE :

Le PRENEUR ne pourra apposer des enseignes ou affiches publicitaires sur les locaux objets du bail ou à l'entrée desdits locaux qu'avec l'autorisation écrite et préalable du BAILLEUR (qui obtiendra si nécessaire l'accord de la copropriété) ainsi que des autorités et administrations compétentes dont il devra en justifier l'obtention antérieurement à toute installation.

En fin de bail ou en cas de résiliation pour quelque cause que ce soit, le PRENEUR aura l'obligation de démonter et d'enlever à ses frais au plus tard au jour de la remise des locaux et des clés toutes les installations signalétiques ou enseignes - publicité lui appartenant, devant remettre les lieux loués dans leur état initial avec la remise en état des supports.

Le BAILLEUR se réserve la faculté d'installer dans sa propriété y compris sur la façade de l'immeuble, toute enseigne, publicité, panneau, sigle ou marque, antenne de relais hertzien ou satellite ainsi que tout élément d'équipement produisant de l'énergie, ce qui est expressément accepté par le PRENEUR sans que cela ne puisse entraîner de sa part de quelconque demande de diminution du loyer ou d'indemnité.

ARTICLE 19 - VISITE DES LIEUX :

Le PRENEUR laissera le BAILLEUR, ses représentants, architecte, bureau d'étude technique et tous autres techniciens et entreprises pénétrer dans les locaux loués et les visiter pour constater leur état toutes les fois que cela paraîtra utile, le BAILLEUR devant en aviser le PRENEUR au moins 24 heures à l'avance sauf urgence manifeste.

En cas de cessation des rapports contractuels pour quelque motif que ce soit, dans les six

n *CA*

mois qui précéderont l'expiration du bail, le PRENEUR devra laisser visiter les lieux de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 17 heures tous les jours ouvrables, le BAILLEUR pouvant apposer aux emplacements qui lui conviennent des panneaux ou enseigne aux fins de relocation.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps en cas de mise en vente des locaux.

ARTICLE 20 - RESTITUTION DES LOCAUX :

Un mois avant son déménagement, le PRENEUR devra prévenir par lettre recommandée avec accusé de réception le BAILLEUR de la date de son déménagement en lui indiquant sa nouvelle adresse.

Le PRENEUR devra restituer les locaux loués et les éléments d'équipement en bon état et à jour de ses obligations d'entretien, de travaux et de réparations tels que convenus dans les présentes.

Un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement entre les parties ou par un tiers mandaté par eux, étant à défaut effectué par huissier de justice à la requête de la partie la plus diligente, à frais partagés.

Un pré état des lieux pourra être organisé à l'initiative du BAILLEUR au moins trois mois avant la cessation des rapports contractuels, pré état au cours duquel les parties relèveront les travaux ou réparations incombant au PRENEUR à la suite duquel le BAILLEUR pourra notifier au PRENEUR par lettre recommandée avec accusé de réception la liste des travaux et réparations lui incombant.

Ce dernier devra dans les quinze jours de la notification qui lui sera faite par le BAILLEUR des devis ou des estimations de coût établis au choix de ce dernier par ses propres services techniques ou par tout prestataire de son choix des travaux et réparations à sa charge, donner son accord ou faire connaître ses observations détaillées et justifiées.

En cas de silence ou de contestation non justifiée du PRENEUR avant l'expiration de ce délai, les devis ou estimations de coût présentés par le BAILLEUR ne pourront plus être contestés par le PRENEUR lequel sera dès lors tenu de régler sans délai au BAILLEUR une indemnité forfaitaire équivalente au montant desdits devis ou estimation.

Si le PRENEUR manifeste son intention d'exécuter lui-même les travaux, les réparations et remises en état, il s'engage à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées et agréées par le BAILLEUR.

En outre, si ces travaux imposaient une immobilisation des locaux loués au-delà du terme du bail, le PRENEUR sera redevable sur cette période d'une indemnité d'occupation

h CA

mensuelle égale au loyer mensuel en vigueur, TVA et charges en sus.

ARTICLE 21 - CLAUSE RESOLUTOIRE :

A défaut de paiement par le PRENEUR d'un seul terme de loyer, contractuellement ou judiciairement fixé et de rappel correspondant à une décision judiciaire, de charges, du dépôt de garantie et complément, du droit d'entrée, d'indemnités d'occupation à échéance, des frais de poursuite ou de recouvrement (y compris les frais d'huissier) ou d'exécution d'une clause quelconque du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR et sans qu'elle ait à remplir aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter restée sans effet.

Cette résiliation aura alors lieu sans préjudice de tous dépens et dommages et intérêts.

Si le PRENEUR refusait de vider et quitter les lieux, il suffira, pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

Tous frais de procédure, de poursuite, de mesures conservatoires, de frais de levée d'état et de notification prévus par l'article L143-2 du Code de Commerce seront à la charge du PRENEUR.

A défaut d'évacuer et de restituer les locaux remis en état conformément aux dispositions de l'article 20 ci-dessus, et libres de tous biens et occupants à la date de résiliation, le PRENEUR sera redevable de plein droit et jusqu'à leur parfaite libération et remise des clés d'une indemnité d'occupation fixée au double du loyer principal en vigueur, TVA et charges en sus, jusqu'à la parfaite libération des locaux et remise des clés.

ARTICLE 22 – CLAUSE ENVIRONNEMENTALE :

Le BAILLEUR s'engage à fournir au PRENEUR, immédiatement ou au plus tard dans un délai de six (6) mois, un dossier de diagnostic technique qui sera annexé au présent bail conformément à l'article 3-3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée et qui devra contenir :

- Un diagnostic de performance énergétique prévu par l'article L 134-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- Une fiche récapitulative du dossier technique amiante relative aux locaux loués ainsi qu'aux parties communes dont le PRENEUR à usage conformément à l'article R1334-29-5 du code de la santé publique ;
- Pour les zones concernées, en application des dispositions des articles L 125-5 à L 125-7 et R 123-23 à R 125-27 du code de l'environnement, un état des risques et pollutions (ERP) ainsi que le cas échéant, la liste des dommages consécutifs à la

h CA

réalisation desdits risques, et des indemnisations versées au titre de la garantie nationale contre les effets des catastrophes technologiques et naturelles.

Le PRENEUR déclare en avoir pris connaissance.

Les recherches, déclarations de présence, travaux préventifs ou d'éradication en matière de lutte contre les termites, prévus par les dispositions de l'article L 133-1 du code de la construction et de l'habitation, sont à la charge du BAILLEUR.

Le BAILLEUR déclare que depuis son acquisition de l'immeuble, ces biens n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L125-2 ou L128-2 du Code des Assurances et que par ailleurs, il n'a pas lui-même été informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

ARTICLE 23 - RISQUE DE POLLUTION :

Le PRENEUR s'engage à veiller scrupuleusement à utiliser les lieux loués et les parties communes de l'immeuble dans le respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et enlever toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, usagers, fournisseurs ou visiteurs, et à rendre les lieux loués, à son départ, exempt de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptible de le devenir.

ARTICLE 24 - ASSUJETISSEMENT A LA TVA :

L'assujettissement ou non du loyer à la TVA est précisé aux conditions particulières.

ARTICLE 25 - ELECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION :

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif.

Pout tout litige ayant pour objet, cause ou occasion les présentes, les parties donnent compétence au Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des locaux loués y compris en cas de pluralité de défendeur ou d'appel en garantie.

ARTICLE 26 - FRAIS :

Chacune des parties supportera les frais, droits et honoraires de tous leurs conseils, intervenus à l'occasion de la négociation et/ou de la rédaction des présentes.

h CA

ITRE II : CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 27 - DESIGNATION :

Les locaux loués dépendent d'un ensemble immobilier sis à BORDEAUX (33000) – 33 à 23 rue Edmond Michelet, se composant comme suit et selon plan annexé :

- 720 m2 au 1er étage
- 11 places de parking dans la Parking Gambetta situé sous l'immeuble

Les surfaces indicatives ci-dessus comprennent la quote part des parties communes.

La charge maximale admissible par m2 dans le bâtiment est de 250 kg par m2

ARTICLE 28 - DESTINATION DES LOCAUX :

Les locaux loués sont destinés à l'usage exclusif de bureaux.

ARTICLE 29 - DUREE :

Le bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives commençant à courir le **15 Juin 2019** pour expirer le 14 juin 2028.

Conformément aux dispositions prévues par l'article L 145-4 du Code de Commerce, le PRENEUR aura la faculté de mettre fin au bail à l'expiration de chaque période triennale en délivrant un congé dans le respect des formes et délais prévus par l'article L 145-9 du même Code, soit au moins six mois à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extra judiciaire, au libre choix de chacune des parties.

Cependant, dans le cas où, au-delà de la première période triennale, par suite de suppression de l'ensemble des services de FranceAgrimer concernés par cette installation (et donc en aucun cas de suppressions partielles d'effectifs ou de services), le présent bail

m *CA*

serait résilié à la volonté seule du PRENEUR, à charge pour lui de prévenir le BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, six (6) mois à l'avance, sans autre indemnité que le paiement du terme en cours.

Cette suppression devra faire l'objet d'une décision officiellement notifiée par le ^{Directeur} ~~Président~~ de l'Etablissement Public et devra être communiquée au BAILLEUR en même temps que la lettre de résiliation du bail.

ARTICLE 30 - LOYER :

Le loyer est fixé à la somme annuelle ~~Hors Charges~~ de **115 200,00 Euros** Hors Taxes (cent quinze mille deux cents euros) et hors charges, TVA en sus.

Le PRENEUR s'oblige à le payer par trimestre civil et d'avance au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire le 1er de chaque terme par virement sur le compte bancaire du BAILLEUR dont les coordonnées RIB sont annexées aux présentes.

Régime fiscal :

En application de l'article 260-2° du code général des impôts, le PRENEUR et le BAILLEUR déclarent expressément vouloir assujettir le bail à la taxe à la valeur ajoutée au taux légal en vigueur, qui sera à la charge du PRENEUR et acquittée entre les mains du BAILLEUR en même temps que chaque règlement.

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

ARTICLE 31 - INDEXATION DU LOYER :

L'indice choisi est l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE, l'indice de base étant celui du 4ème trimestre 2018 d'une valeur de 113.30

ARTICLE 32 - DEPOT DE GARANTIE :

S'agissant d'un Etablissement Public National à caractère administratif : Néant.

ARTICLE 33 - DROIT D'ENTREE :

Néant.

ARTICLE 34 - PROVISION SUR CHARGES :

La provision annuelle pour charges générales est fixée à la somme de **10 972,80 Euros** Hors Taxes (dix mille neuf cent soixante-douze euros et quatre-vingt cents), TVA en sus, payable par trimestre et d'avance.

m *CA*

La clé de répartition des charges et travaux pour les locaux loués dans cet ensemble immobilier est de 720/3980 pour les charges communes générales, la base des surfaces occupées pour les charges liées à l'occupation.

Le décompte annuel des charges sera notifié au Preneur au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre duquel elle est établie.

ARTICLE 35 – LOCATION PLACES DE STATIONNEMENT :

Aucune place de parking n'étant construite dans l'immeuble, le PRENEUR s'engage à acquitter auprès du BAILLEUR le montant de la location de **11 places** de stationnement qui sont mises à sa disposition dans le parking public Gambetta, exploité par PARCUB.

Le montant annuel est, à la date du 01 janvier 2019, de 1 474,92 Euros T.T.C. par place, payable en quatre trimestres égaux et d'avance, en même temps que le loyer et la provision pour charge. Les variations du prix de location appliquées par PARCUB seront intégralement répercutées au PRENEUR.

ARTICLE 36 - TRAVAUX DU PRENEUR D'ENTREE DANS LES LIEUX :

A la date de signature des présente la liste des travaux envisagés n'a pas été communiquée au BAILLEUR.

Il est ici rappelé qu'avant tous travaux, le PRENEUR fournira au BAILLEUR leurs descriptifs détaillés, plans, devis, marchés et attestation d'assurance des différents intervenants, ces travaux nécessitant l'accord préalable et par écrit du BAILLEUR.

Un état des lieux contradictoire sera dressé par Huissier à l'issue des travaux réalisés par le PRENEUR, aux frais du PRENEUR.

ARTICLE 37 – ENGAGEMENT DU BAILLEUR

Le BAILLEUR s'engage à faire poser une moquette neuve en dalles sur l'ensemble de la surface louée à l'exception de la cuisine, des sanitaires et des gaines/ locaux techniques pour la prise d'effet du BAIL.

ARTICLE 38 - TRAVAUX DU BAILLEUR ARTICLE L 145-40-2 :

Le BAILLEUR précise avoir réalisé les travaux suivants dans les trois années précédentes :

- Travaux d'étanchéité de la partie centrale n°1 et part Ouest en toiture
- Travaux d'étanchéité de la partie centrale n°2 et partie Est en toiture
- Travaux d'étanchéité + dallage du support de la terrasse accessible du 4^{ème} étage

h CD

- Pompe de circulation du système de rafraîchissement / chauffage de l'immeuble
- Nettoyage et vérification des chéneaux
- Changement centrale incendie et sirènes parties communes
- Changement des luminaires et BAES en leds en parties communes

Le BAILLEUR précise envisager de réaliser les travaux ci-dessous dans les trois années suivantes :

- Travaux d'étanchéité de la partie au R+1 sur cour
- Travaux d'étanchéité de la partie située au-dessus du local du RDC Hall 19 et Angle rue Nancel Pénard
- Peinture des murs et plafond des Halls
- Habillage cabines ascenseurs
- Rénovation des cages escaliers

ARTICLE 39 -MODIFICATION AUX CONDITIONS GENERALES DU BAIL :

L'article 2 – Désignation est complété comme suit : Aucune erreur dans la désignation, consistance ou superficie, inférieure à 10% des locaux loués ne peut entraîner de réduction ou augmentation de loyer ni d'indemnité de part et d'autre.

L'article 8 – Loyer de Renouvellement, est modifié comme suit :

A chaque renouvellement de bail, le loyer sera de plein droit fixé à la valeur locative de marché pour des locaux comparables tenant compte de la destination de bureaux calculé en fonction des prix des nouvelles locations de locaux de même type, à l'exclusion de toute référence judiciaire sans tenir compte des éventuels travaux, aménagements et améliorations apportées par le PRENEUR aux lieux loués, les parties dérogeant aux dispositions prévues par les articles L 145-33, L 145-34 et R 146-2 et suivants du Code de Commerce.

ARTICLE 39 - HONORAIRES :

Les parties reconnaissent que la présente convention intervient par l'entreprise de l'Agence TOURNY MEYER, et s'engagent à lui verser, au comptant, à la signature des présentes, des honoraires, s'élevant à :

- PRENEUR : 15 % du Loyer annuel HT/HC majoré de la TVA au taux actuel soit 20 736 € TTC
- BAILLEUR : selon les clauses du mandat

Fait à Bordeaux, le 06 Juin 2019.. En deux exemplaires originaux, dont un remis à chacune des parties.

Handwritten signature and initials: "n CA"

LE BAILLEUR



LE PRENEUR

La Directrice générale

Christine AVELIN

La Contrôleure Générale

Jocelyne SOUSSAN-COANTIC

Visa n° 113 du 22 mai 2019

Annexes :

- 1 : DPE
- 2 : Fiche récapitulative du DTA
- 3 : Etat des Risques et pollutions
- 4 : plan des locaux loués
- 5 : RIB Bailleur

Diagnostic de performance énergétique

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

(6.1.public) bureaux, services administratifs, enseignement

ADEME N° : 1933P2000004A - HDI 2019-04-1086

Valable jusqu'au : 24/04/2029

Le cas échéant, nature de l'ERP : bureaux

Année de construction : Entre 1983 et 1988

Date : 25/04/2019 Date de visite : 24/04/2019

Diagnosticteur : HERVE SPRIET

11. rue Andrée Tamise 33200 BORDEAUX

Numéro certification : CPDI 5113

Signature :

HERVE DIAGNOSTIC IMMOBILIER
11 rue Andrée Tamise
33200 BORDEAUX
Tél : 09 51 99 82 90
Siret : 511 624 652 00018 - NAF : 6831Z

Adresse : 1^{er} étage 19-23-33 rue Edmont Michelet
33000 BORDEAUX

Bâtiment entier
SHON : 720,00 m²

Propriétaire :

Nom : SCI IMMOBILIERE D'INVESTISSEMENT

Adresse : 60. rue Lafaurie de Monbadon
33000 BORDEAUX

Gestionnaire (s'il y a lieu) :

Nom :

Adresse :

Consommations annuelles d'énergie

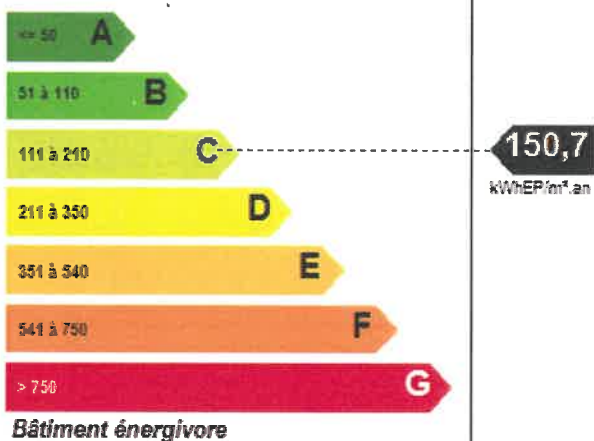
Période de relevés de consommations considérée : 2017/2018

	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	Détail par usage en kWh _{EP}	Détail par usage en kWh _{EP}	
Eclairage			
Bureautique			
Chauffage			
Eau chaude sanitaire			
Refroidissement			
Ascenseur(s)			
Autres usages			
Production d'électricité à demeure			
Abonnements			330,00 €
TOTAL		108496,70 kWh _{EP}	4115,00 €

Consommations énergétiques (en énergie primaire)
pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure

Consommation estimée : 150,7 kWh_{EP}/m².an
sur la base d'estimations

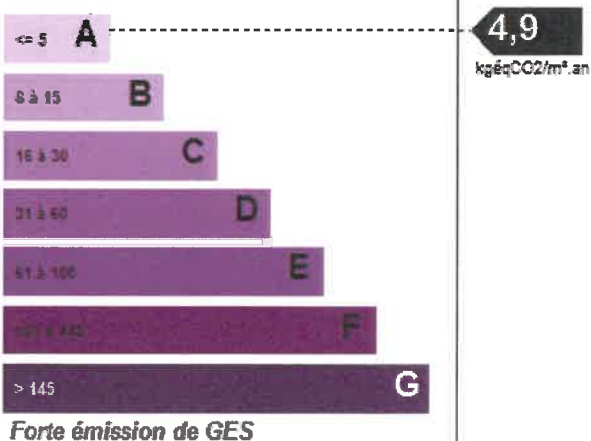
Bâtiment économe



Emissions de gaz à effet de serre (GES)
pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages

Estimation des émissions : 4,9 kg éqCO₂/m².an

Faible émission de GES



Diagnostic de performance énergétique

(6.1.public) bureaux, services administratifs, enseignement

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

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, éclairage, ventilation
Murs : - Mur en béton banché Ep 28cm avec isolant (ITI) Ep=6 cm	Système de chauffage : - Electrique directe (Effet joule)	Système de production d'eau chaude sanitaire : - Production ECS Electrique
Toiture : - Plafond mitoyen	Système de refroidissement : - PAC réversible Electrique	Système d'éclairage : - Blocs néons
Menuiseries ou parois vitrées: - Fen.bat. métal sans rupt double vitrage(VNT) air 6mm Sans ferm. - Porte toute nature précédée d'un SAS		Système de ventilation : - VMC SF Auto réglable après 82
Plancher bas : - Plancher mitoyen		
Nombre d'occupants : 70/100	Autres équipements consommant de l'énergie : - Bureautique, ordinateurs	

Énergies renouvelables

Quantité d'énergie
d'origine renouvelable:

kWh_{EP}/m².an

Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables :

Pourquoi un diagnostic dans les bâtiments publics

- Pour Informer l'usager, le visiteur ou l'occupant du bâtiment public,-
 Pour sensibiliser le gestionnaire et lui donner des éléments d'information
 pour diminuer les consommations d'énergie,- Pour permettre la
 comparaison entre les bâtiments, et susciter une émulation entre les
 différents opérateurs publics, les inciter au progrès et à l'exemplarité en
 matière de gestion ou de travaux entrepris.

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.

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

h

GA

Diagnostic de performance énergétique

(6.1.public) bureaux, services administratifs, enseignement

Conseils pour un bon usage

La gestion des intermittences constitue un enjeu capital dans les bâtiments publics de bureaux ou d'enseignement : 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 la collectivité ou à l'établissement.

Chauffage

- Vérifier la programmation hebdomadaire jour/nuir 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 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

Eclairage

- Profiter au maximum des l'éclairage naturel. Eviter 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 de 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

Diagnostic de performance énergétique

(6.1.public) bureaux, services administratifs, enseignement

Recommandations d'amélioration énergétique

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

Mesures d'amélioration

Double- fenêtres

Mise en place de double-fenêtres à condition de pouvoir les positionner côté intérieur.

S'assurer que les châssis peuvent supporter le poids supplémentaire des vitrages ajoutés.

Pour bénéficier du crédit d'impôt, choisir une fenêtre avec $U_w \leq 1,8 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ et $S_w = 0,32$

VMC Hygro B

Commentaires :

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations :

<http://www.developpement-durable.gouv.fr>, rubrique performance énergétique

<http://www.ademe.fr>

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par: ICERT
Parc d'Affaires, Espace Performance - 35760 Saint - Grégoire

certification: CPDI 5113

Assuré par ALLIANZ

87. rue de Richelieu
75011 PARIS

N°: 550046798

CA



ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS
33 RUE EDMOND MICHELET 33000 BORDEAUX
KD 264



Date : 06/05/2019
Code INSEE : 33063
Commune : Bordeaux
Population : 239157
Cadastre : 000 KD 264
Vendeur-Bailleur : SCI IMMOBILIERE DE DEVELOPPEMENT
Acquéreur-locataire :

SYNTHÈSE DE L'EXPOSITION DE LA COMMUNE AUX RISQUES

Radon : NIVEAU 2

54 BASIAS, 4 BASOL, 3 ICPE

SEISME : NIVEAU 2

RISQUES POTENTIELS DE LA COMMUNE

RISQUES NATURELS ⁽¹⁾

Inondation
Mouvement de terrain
Mouvement de terrain - Tassements
différentiels
Séisme

RISQUES MINIERS ⁽¹⁾

Aucun

RISQUES TECHNOLOGIQUES ⁽¹⁾

Risque Industriel

(1) Risques potentiels concernant la COMMUNE.

(2) BASOL = Base de données de pollution des SOLs, (3) BASIAS = Base de données des Sites Industriels et Activités de Services

(4) ICPE = Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Risques	Etat	Libellé	Date
Inondation (Inondation)	Approuvé	PSS sur la commune Bordeaux	06/08/1964
Inondation (Par une crue à débordement lent de cours d'eau)	Approuvé	PPR - Bordeaux	07/07/2005
Inondation (Par une crue à débordement lent de cours d'eau)	Préscrit	PPR Bordeaux (revision)	02/03/2012
Inondation (Par submersion marine)	Préscrit	PPR Bordeaux (revision)	02/03/2012

CONCLUSIONS

- Inondation: Non concerné

h *CA*

Atlas de Zone Inondable

Nom de l'AZI	Date
n/a	

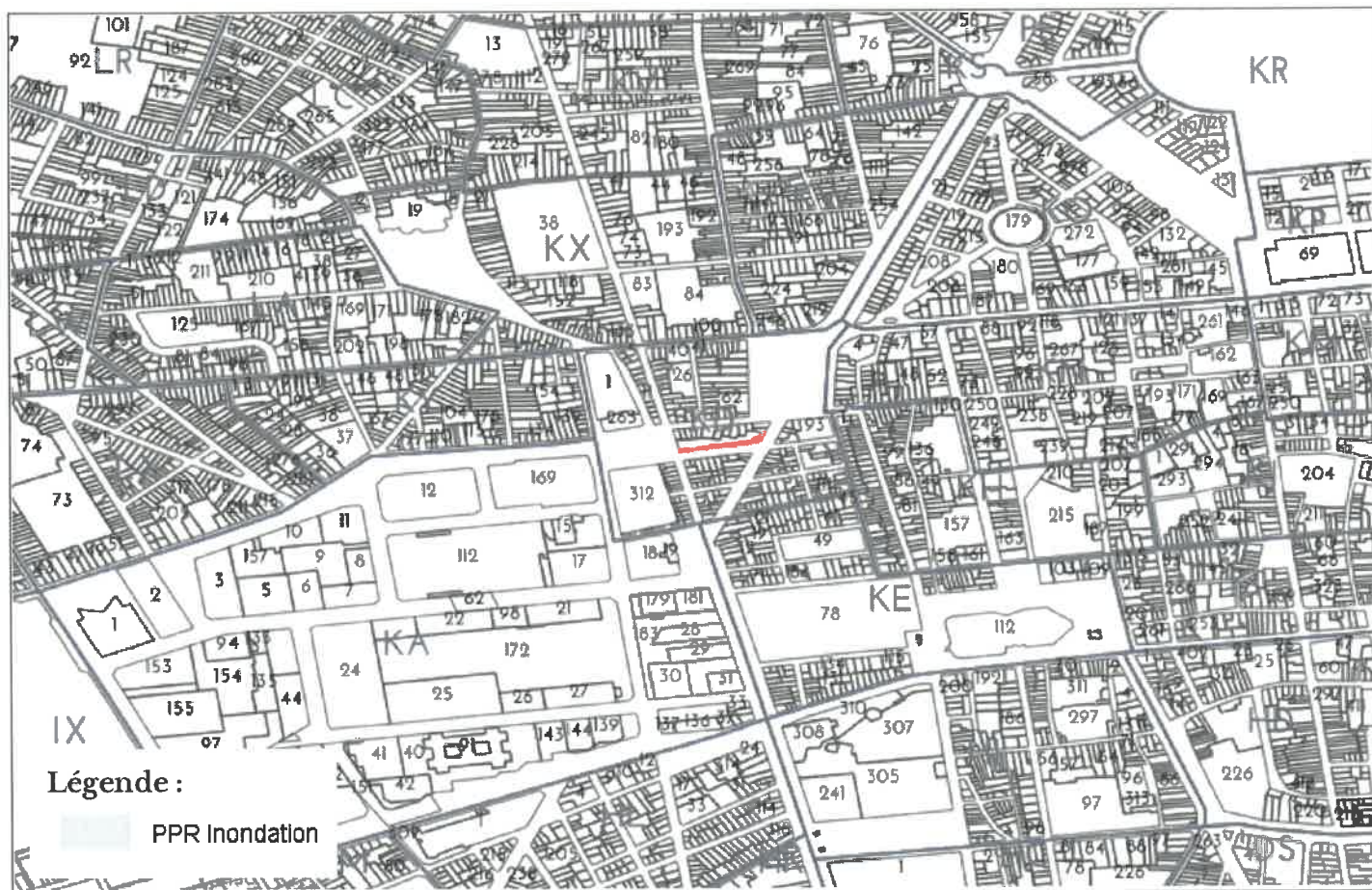
Arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début	Fin	Arrêté	JO du
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982
Inondations et coulées de boue	24/06/1983	24/06/1983	05/10/1983	08/10/1983
Inondations et coulées de boue	04/07/1983	04/07/1983	05/10/1983	08/10/1983
Inondations et coulées de boue	16/07/1983	27/07/1983	05/10/1983	08/10/1983
Inondations et coulées de boue	09/08/1983	09/08/1983	05/10/1983	08/10/1983
Inondations et coulées de boue	31/05/1983	31/05/1983	15/11/1983	18/11/1983
Inondations et coulées de boue	14/09/1986	15/09/1986	11/12/1986	09/01/1987
Inondations et coulées de boue	23/09/1986	24/09/1986	27/01/1987	14/02/1987
Inondations et coulées de boue	01/09/1987	01/09/1987	03/11/1987	11/11/1987
Inondations et coulées de boue	18/03/1988	21/03/1988	10/06/1988	19/06/1988
Inondations et coulées de boue	11/02/1990	15/02/1990	16/03/1990	23/03/1990
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/06/1989	31/12/1989	04/12/1990	15/12/1990
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/01/1990	31/12/1990	28/03/1991	17/04/1991
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/06/1989	31/12/1990	04/12/1991	27/12/1991
Inondations et coulées de boue	08/08/1992	09/08/1992	19/03/1993	28/03/1993
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/06/1995	30/09/1995	03/04/1996	17/04/1996
Inondations, coulées de boue et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	07/02/1996	08/02/1996	03/04/1996	17/04/1996
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1991	30/09/1995	01/10/1996	17/10/1996
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1991	30/09/1995	09/12/1996	20/12/1996
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1991	31/12/1996	08/07/1997	19/07/1997
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/10/1995	31/12/1996	02/02/1998	18/02/1998
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1991	31/05/1997	12/03/1998	28/03/1998
Inondations et coulées de boue	29/04/1998	29/04/1998	22/10/1998	13/11/1998
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1997	30/06/1998	21/01/1999	05/02/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1997	31/12/1998	19/03/1999	03/04/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1997	31/12/1998	22/06/1999	14/07/1999
Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	07/05/2000	08/05/2000	03/04/2001	22/04/2001
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2002	31/12/2002	30/04/2003	22/05/2003
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	11/01/2005	01/02/2005
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2005	31/03/2005	20/02/2008	22/02/2008
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2005	30/09/2005	20/02/2008	22/02/2008
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009
Inondations et coulées de boue	28/02/2010	28/02/2010	30/03/2010	02/04/2010

CA

Inondations et coulées de boue	28/02/2010	28/02/2010	10/05/2010	13/05/2010
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2009	30/09/2009	13/12/2010	13/01/2011
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2010	30/09/2010	12/12/2011	03/01/2012
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/04/2011	30/06/2011	11/07/2012	17/07/2012
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/04/2011	30/06/2011	11/07/2012	17/07/2012
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2012	31/03/2012	21/05/2013	25/05/2013
Inondations et coulées de boue	26/07/2013	27/07/2013	10/09/2013	13/09/2013
Inondations et coulées de boue	02/08/2011	02/08/2011	28/11/2011	01/12/2011

Cartographie des inondations

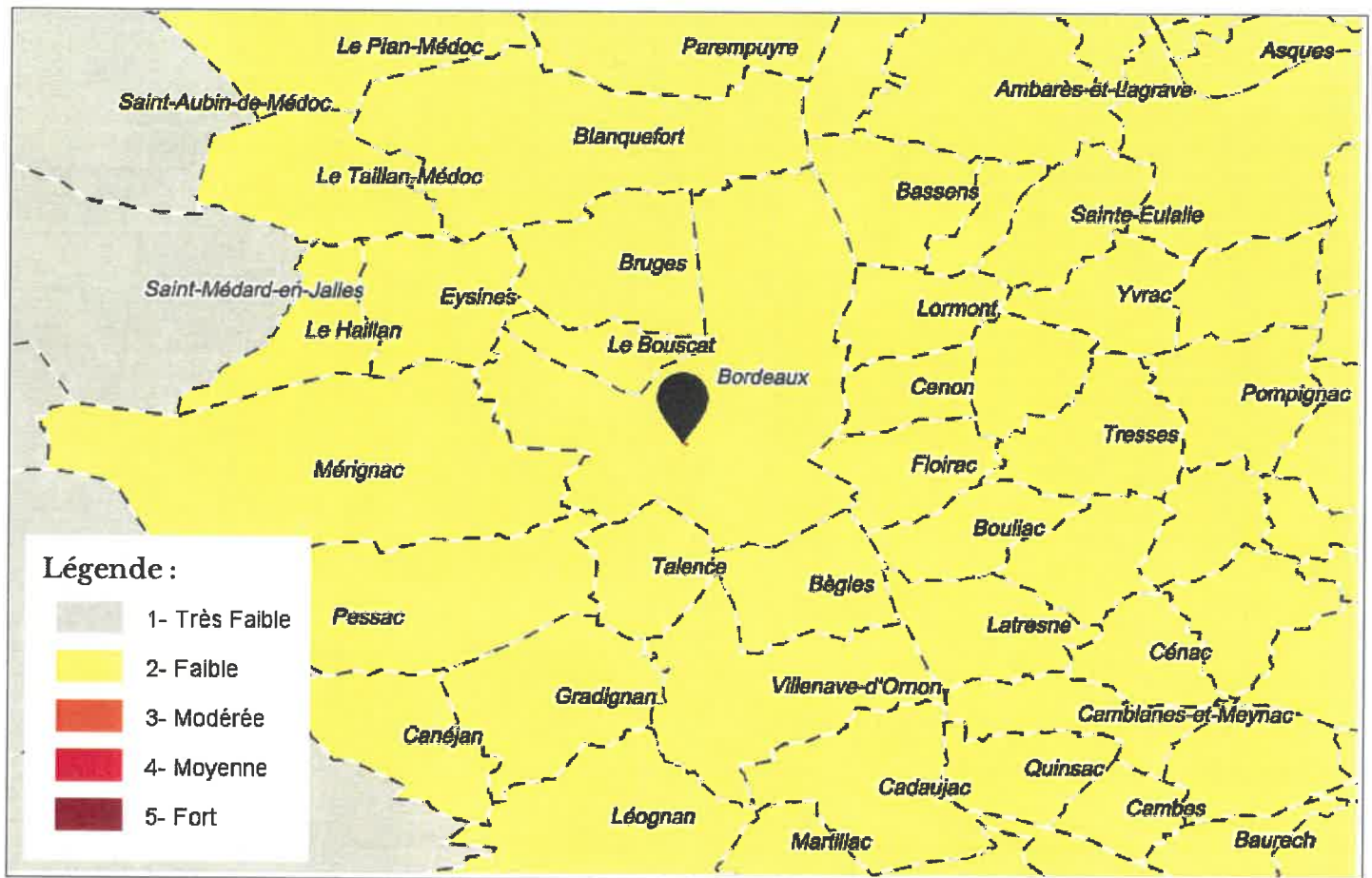


Radon



h CFA

Cartographie des zones sismiques



Cartographie de pollution des sols (BASOL / BASIAS)



Cartographie des installation classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)



GA

Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

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

N°	du 20 novembre 2012	Mis à jour le
2. Adresse	code postal ou Insee	commune
33 Rue Edmond Michelet	33000	Bordeaux

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N Oui Non X

prescrit	anticipé	approuvé	date
----------	----------	----------	------

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

inondation	crue torrentielle	remontée de nappe	avalanches
cyclone	mouvements de terrain	sécheresse géotechnique	feux de forêt
séisme	volcan	autres	

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

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

Oui Non

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

Oui Non

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M Oui Non X

prescrit	anticipé	approuvé	date
----------	----------	----------	------

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

mouvements de terrain	autres
-----------------------	--------

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

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

Oui Non

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

Oui Non

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T prescrit et non encore approuvé Oui Non X

Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :

effet toxique	effet thermique	effet de surpression
---------------	-----------------	----------------------

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T approuvé

Oui Non X

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :

> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement

Oui Non

L'immeuble est situé en zone de prescription

Oui Non

Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés

Oui Non

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

Oui Non

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en

zone 1 très faible	zone 2 faible	X	zone 3 modérée	zone 4 moyenne	zone 5 forte
-----------------------	------------------	---	-------------------	-------------------	-----------------

Information relative à la pollution de sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS) Oui Non X

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

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon de niveau 3 Oui Non X

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

* catastrophe naturelle minière ou technologique

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente

Oui Non

vendeur / bailleur

date / lieu

SCI IMMOBILIERE DE DEVELOPPEMENT

06/05/2019 / Bordeaux

acquéreur / locataire

Liste des sites BASIAS (potentiellement) pollués (à moins de 500 mètres)

Code	Raison social, Activité, Adresse	Dist.
AQ1301227	cooperative des conducteurs de taxis, , 32 rue galles de bordeaux (33063)	95 mètres
AQ1301253	roide et loursel, , 6 rue genonné bordeaux (33063)	108 mètres
AQ1305413	caillaud rolland, , 24 rue chateau d'eau du bordeaux (33063)	112 mètres
AQ1301302	petit henry, , 22 place gambetta bordeaux (33063)	132 mètres
AQ1301239	vidanges economiques a vapeur, , 8 place gambetta bordeaux (33063)	133 mètres
AQ1300610	deumie et cie, , 25 rue boulan bordeaux (33063)	164 mètres
AQ1302236	roger jean baptiste, garage saint paul, 25 rue ruat de - 20 rue des remparts bordeaux (33063)	208 mètres
AQ1301615	henri balland, , 3 rue verteuil bordeaux (33063)	210 mètres
AQ1301240	yoksinovitch dobra, , 43 place gambetta bordeaux (33063)	211 mètres
AQ1300611	nicolas et gaissard, , 23 rue boulan bordeaux (33063)	215 mètres
AQ1301371	arzac gabriel, , 28 rue fernand marin bordeaux (33063)	215 mètres
AQ1305417	mr paradivin en 1984, promocentre en 1973, georges favriou en 1968, , 10 rue vieille tour de la bordeaux (33063)	217 mètres
AQ1301779	65 rue judaïque, , 65 rue judaïque bordeaux (33063)	217 mètres
AQ1302097	, fabrique de la monnaie, 7 rue palais gallien du bordeaux (33063)	234 mètres
AQ1301780	mr faget jeune, , 68 rue judaïque bordeaux (33063)	251 mètres
AQ1301097	fleury fils, , 5 rue condillac bordeaux (33063)	257 mètres
AQ1301622	jean joseph van doorninck, , 10 rue vieille tour de la bordeaux (33063)	260 mètres
AQ1302303	iafraise, , 12 rue temple du bordeaux (33063)	284 mètres
AQ1302237	baffoue, , 43 rue remparts des bordeaux (33063)	284 mètres
AQ1301432	benom, , 9 rue merci de la bordeaux (33063)	293 mètres
AQ1302071	dupayron robert, , 27 rue poquelin bordeaux (33063)	299 mètres
AQ1301781	rolland georges, , 75 rue judaïque bordeaux (33063)	304 mètres
AQ1302304	sté d'eclairage electrique de bordeaux et du midi, , 28 rue temple du bordeaux (33063)	312 mètres
AQ1302096	colffard, , 36 rue palais gallien du bordeaux (33063)	319 mètres
AQ1302305	andré drouillard, , 7 rue temple du bordeaux (33063)	329 mètres
AQ1302302	balacac, , 7 rue temple du bordeaux (33063)	338 mètres
AQ1302402	universal oils, , 55 rue trois conils des bordeaux (33063)	341 mètres
AQ1301976	guichard, , 53 cours intendance de l' bordeaux (33063)	350 mètres
AQ1301435	lauze, , 1 rue mériadeck bordeaux (33063)	353 mètres
AQ1301372	barre h., , 45 rue charles marionneau bordeaux (33063)	363 mètres
AQ1301392	garage st sevrin, , 41 place martyrs de la résistance des bordeaux (33063)	363 mètres
AQ1303274	peugeot/bp sté h. barre, peugeot/bp, 107 rue georges bonnac bordeaux (33063)	372 mètres
AQ1301691	imprimerie aguerre chariol, ex imprimerie chariol, 25 rue frères bonie des bordeaux (33063)	389 mètres
AQ1301318	jandilli henri, , 66 rue joseph de carayon latour bordeaux (33063)	390 mètres
AQ1301646	camille conte, sté garage fenelon, 3 rue fénélon bordeaux (33063)	406 mètres
AQ1302095	guillot gérard, , 52 rue palais gallien du bordeaux (33063)	408 mètres
AQ1301000	, commissariat central de bordeaux, 87 rue abbé de l'epée de l' bordeaux (33063)	413 mètres
AQ1302094	rimbaud, , 58 rue palais gallien du bordeaux (33063)	418 mètres
AQ1302073	b.b.g.r., , 9 rue poquelin mollière bordeaux (33063)	419 mètres
AQ1302072	imprimerie delmas-chapon-gounouilhau, , 14 rue poquelin mollière bordeaux (33063)	419 mètres
AQ1300686	ste les dames de france, , 47 rue charles marionneau bordeaux (33063)	427 mètres
AQ1301436	marlinges et cie, , 101 rue mériadeck de bordeaux (33063)	430 mètres
AQ1302313	garage du palais de l'auto, , 12 rue thiac bordeaux (33063)	436 mètres
AQ1303014	emile barre, , 11 rue lafaurie de monbadon bordeaux (33063)	446 mètres
AQ1301985	gametfilms, , 5 rue thiac bordeaux (33063)	454 mètres
AQ1300645	mr raoul lortie, , 10 rue buffon bordeaux (33063)	461 mètres
AQ1300646	mrs albert coronnat et jean dupouy, , 8 rue buffon bordeaux (33063)	477 mètres
AQ1301064	castet imprimerie, , 5 rue castillon bordeaux (33063)	478 mètres
AQ1300705	sa des journaux et imprimerie de la gironde, , 5 rue cheverus des bordeaux (33063)	479 mètres
AQ1300653	mr bellier, , 16 rue cabirol bordeaux (33063)	480 mètres
AQ1300561	montis henri, , 67 rue belfort de bordeaux (33063)	482 mètres
AQ1301282	droguerie des grands hommes, , 1 place grands hommes des bordeaux (33063)	490 mètres
AQ1302272	charles creuze, , 19 rue rocher du bordeaux (33063)	499 mètres
AQ1301082	sud ouest (journal), , 8 rue cheverus de bordeaux (33063)	499 mètres

Liste des sites BASOL (potentiellement) pollués (à moins de 500 mètres)

Code	Raison social, Activité, Adresse	Dist.
33.0119	, decons louis fargues, 62, cours louis fargues bordeaux(33063)	481 mètres
33.0156	, bordeaux bois service, 17 avenue de la gare bordeaux(33063)	481 mètres
33.0179	, scj vaillant- aldi, 58 à 72 cours du raccordement bordeaux(33063)	481 mètres
33.0178	, oxymetal, 178, rue carle vernet bp 53 bordeaux(33063)	481 mètres

Liste des sites ICPE (à moins de 500 mètres)

Code	Raison social, Activité, Adresse	Dist.
52.500	auchan - bordeaux méladeck, bordeaux 33000	250 mètres
52.6867	synd. de copropriete wereldhave, bordeaux 33000	304 mètres
52.9250	conseil general de la gironde, bordeaux 33000	497 mètres

Préfecture : Gironde
en application du IV de l'article

Déclaration de sinistres indemnisés**L 125-5 du Code l'environnement**

Adresse de l'immeuble

Commune

BORDEAUX

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

Tempête	Arrêté en date du 30/11/1982	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 05/10/1983	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 05/10/1983	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 05/10/1983	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 05/10/1983	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 15/11/1983	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 11/12/1986	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 27/01/1987	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 03/11/1987	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 10/06/1988	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 16/03/1990	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	Arrêté en date du 04/12/1990	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	Arrêté en date du 28/03/1991	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	Arrêté en date du 04/12/1991	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 19/03/1993	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	Arrêté en date du 03/04/1996	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Inondations, coulées de boue et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	Arrêté en date du 03/04/1996	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Arrêté en date du 01/10/1996	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Arrêté en date du 09/12/1996	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Arrêté en date du 08/07/1997	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Arrêté en date du 02/02/1998	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Arrêté en date du 12/03/1998	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 22/10/1998	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Arrêté en date du 21/01/1999	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la	Arrêté en date du 19/03/1999	<input type="radio"/> Oui <input checked="" type="radio"/> Non

réhydratation des sols

Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Arrêté en date du 22/06/1999	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	Arrêté en date du 29/12/1999	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 03/04/2001	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Arrêté en date du 30/04/2003	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Arrêté en date du 11/01/2005	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Arrêté en date du 20/02/2008	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Arrêté en date du 20/02/2008	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	Arrêté en date du 28/01/2009	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 30/03/2010	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 10/05/2010	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Arrêté en date du 13/12/2010	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Arrêté en date du 12/12/2011	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Arrêté en date du 11/07/2012	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Arrêté en date du 11/07/2012	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Arrêté en date du 21/05/2013	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 10/09/2013	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 28/11/2011	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non

Etabli le :

Nom et visa du vendeur ou du bailleur

Visa de l'acquéreur ou du locataire

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le site portail dédié à la prévention des risques majeurs : **www.prim.net**

DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

En cliquant sur le lien suivant vous trouverez toutes les informations préfectorales et les documents de références et les annexes qui ont permis la réalisation de ce document.

[http://www.info-risques.com/short/](http://www.info-risques.com/short/SVQVK) **SVQVK**



Votre interlocuteur: Hervé SPRIET

Tel: 06 14 71 71 06

Courriel: hervé.spriet@hdi-diagnostic-immobilier.fr

Site web: www.hdi-diagnostic-immobilier.fr

D. T. A.

DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

Référence : 2019-04-1086

Date de constitution : 30-avr-19

Le DTA est un outil d'information sur le risque généré par la présence d'amiante dans l'immeuble bâti.

Il doit être consultable par :

- toute autorité administrative compétente.
- tout occupant ou représentant des occupants de l'ouvrage.
- tout intervenant sur tout ou partie de l'ouvrage, et ce préalablement à leur intervention.

Le présent DTA concerne l'immeuble bâti suivant :

Adresse : 19 -23 -33 rue Edmond Michélet - 33000 BORDEAUX

Destination de la construction : Immeuble de bureaux

Le présent DTA a été constitué par le propriétaire ou son représentant légal occupant (chef d'établissement,...) suivant :

Personne physique, morale et nom de son responsable : Mme Alessandra LUCIANI

Adresse du propriétaire : 60, rue Lafaurie de Monbadon - 33000 BORDEAUX

Lieu de détention du DTA :

Personne détentrice du DTA :

Adresse :

Téléphone :

HDI - Hervé Diagnostic immobilier sarl au capital de 10 000 Euros

11 rue Andrée Tamisé - 33200 BORDEAUX

Siret: 511 624 652 RCS BORDEAUX

Handwritten initials: A and CA

Dossier n° 2019-04-1086

SOMMAIRE DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

MAITRE D'OUVRAGE ET SITE CONCERNES PAR LE D.T.A.	PAGE 1
SOMMAIRE DU D.T.A.	PAGE 2
A. FICHE DE CONSULTATION DU D.T.A.	PAGE 3
B. CALENDRIER DES MISES A JOUR SUCCESSIVES DU D.T.A.	PAGE 4
	PAGE 5
C. FICHE RECAPITULATIVE DU D.T.A.	PAGE 6
D. PIECES ET N° DE LEUR REFERENCEMENT	PAGE 7
	ET SUIVANTES
 PIECE N° 1	 : consignes générales de sécurité.
 PIECE N° 2	 : rapport de repérage en vue de la constitution du D.T.A.
 PIECE N°3	 : fiche récapitulative du dossier technique amiante réalisé par Bureau PYTHEAS en mars 2009

[illegible]

Dossier n° 2019-04-1086

C. FICHE RECAPITULATIVE DU CONTENU DU D.T.A.

Selon art. R 1334-26 du Code de la Santé Publique.

Cette fiche peut être jointe à tout acte authentique constatant la vente de l'immeuble bâti objet du D.T.A.

Concerne l'immeuble bâti suivant :

Désignation de la construction : SCI IMMOBILIERE D'INVESTISSEMENT
Adresse : 19 - 23 - 33 rue Edmond Michelet - 33000 BORDEAUX

Référence cadastrale : Feuille 000 KD 01 - Parcelle n° 264
Destination de la construction : Immeuble de bureaux

Personne morale et/ou physique (maître d'ouvrage, occupant...) ayant constitué le D.T.A. :

Nom : Herve Diagnostik Immobilier
Adresse : 11, rue Andrée Tamisé
 33200 - BORDEAUX
Téléphone : 06 14 71 71 06

Lieu de consultation du D.T.A. : Le D.T.A. est consultable dans l'enceinte de l'ouvrage sur lequel il porte.

Personne détentrice du D.T.A. à des fins de consultation :

NOM :
Téléphone :

Quand concerné, indiquer ci-dessous les pièces et leur n° de référencement (titre du document, page, paragraphe...) de la ou des pièces du D.T.A. contenant le détail des libellés 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 :

1. Localisation précise des matériaux contenant de l'amiante et leur signalisation	NEANT
2. Etat de conservation des matériaux et/ou produits contenant de l'amiante	
3. Travaux de retrait et/ou de confinement des matériaux et/ou produits contenant de l'amiante	
4. Mesures conservatoires dans l'attente des travaux de désamiantage	
5 Consignes générales de sécurité à l'égard des matériaux et/ou produits contenant de l'amiante conservés	
6. Procédure d'intervention notamment pour désamiantage	
7. Procédure de gestion et d'élimination des déchets contenant de l'amiante	

PRECONISATIONS :

Recommandations en cas de travaux de maintenance ou d'entretien sur les matériaux ou produits (non friables) amiante visés par le décret 96-97 modifié par le décret 2002-389 du 3 mai 2002.

Ces travaux pouvant exposer les travailleurs à l'émanation de poussières d'amiante sont soumis à la section 3 du décret 96-98 du 7 février 1996 qui prévoit :

- une évaluation des risques pour le personnel
- une information sur les risques et une formation aux moyens de prévention
- de la mise en place de protections collectives et individuelles adaptées

Si ces opérations de maintenance ou d'entretien sont répétées il est préférable de demander conseil auprès d'un spécialiste.

Recommandation en cas de travaux de retrait ou de confinement sur les matériaux amiante (friables et non friables) visés par le décret 96-97 modifié par le décret 97-855 du 12 septembre 1997.

Ces travaux sont soumis à la section 2 du décret 96-98 du 7 février 1996 qui impose :

- un dispositif d'information des organismes de prévention,
- une évaluation des risques
- une formation spécifique des opérateurs et une habilitation médicale
- l'emploi de personnel majeur en CDI
- des protections collectives et individuelles performantes (arrêté du 14 mai 1996)
- la qualification des entreprises pour les matériaux friables
- une gestion rigoureuse et règlementée des déchets

Pour ce genre de travaux, il est préférable de demander conseil auprès d'un bureau d'étude spécialisé.

**CONSIGNE GENERALES DE SECURITE
ANNEXE 2 DE L'ARRÊTÉ DU 22 Août 2002**

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 oeuvre définition et la mise en oeuvre de mesures de précaution adaptées et proportionnées pour limiter le risque d'exposition des occupants et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante.

Ces mesures doivent être inscrites sous forme de consignes de sécurité dans le dossier technique "amiante" et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application de l'article 10-2 du décret 96-97 modifié. Ces consignes doivent également être portées à la connaissance de toute personne susceptible d'intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits repérés.

Les consignes générales de sécurité définies ci-après constituent une base minimale. Le propriétaire (ou le gestionnaire) de l'immeuble concerné doit l'adapter pour tenir compte des particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation.

Lorsque des travaux sont programmés, les consignes 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.

Les consignes générales de sécurité données ci-après correspondent à des matériaux et produits en bon état de conservation. Il convient donc de veiller au bon état des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de prendre compte, le cas échéant, les situations d'usure anormale ou de dégradations. Ces situations peuvent faire l'objet d'une expertise par un opérateur qualifié, selon les critères fournis en annexe 1 de l'arrêté du 22 août 2002.

Informations générales

Respirer des fibres d'amiante est dangereux pour la santé. L'inhalation de ces fibres est une cause de pathologie grave (dont les cancers du poumon et de la plèvre).

Les matériaux contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure anormale ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau (par arrêté perçage, ponçage, découpe, friction...) Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises.

Il est recommandé aux particuliers d'éviter toute intervention directe sur des matériaux friables contenant de l'amiante (flocages, calorifugeages, cartons d'amiante, éléments en amiante tissé ou tressé, mousse isolante et calfeutrement) et d'avoir recours, dans de telles situations, à des professionnels.

Dossier n° 2019-04-1086

Information des professionnels

Professionnels : attention, les consignes générales de sécurité mentionnées ci-après sont avant tout relative à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'inhalation de poussières d'amiante. Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés peuvent vous être fournis par les directions régionales du travail, de l'emploi et de la formation professionnelle (DRTEFP), les services de prévention des caisses régionales d'assurance maladie (CRAM) et l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics (oportun).

Consignes générales de sécurité

A – Consignes générales de sécurité visant à réduire l'exposition aux poussières d'amiante

Lors d'intervention sur (ou a proximité), des matériaux contenant de l'amiante, il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières pour vous et votre voisinage.

L'émission de poussières doit être limitée, par exemple en cas de :

manipulation et manutention de matériaux non fiables contenant de l'amiante (comme le remplacement de joints ou encore la manutention d'éléments en amiante-ciment)

travaux réalisés à proximité d'un matériau friable en bon état (flocage ou calorifugeage), comme par exemple le déplacement de quelques éléments de faux plafonds sans amiante sous une dalle floquée, d'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.

travaux directs sur un matériau compact (amiante-ciment, enduits, joints, dalles...) comme le perçage ou encore la découpe d'éléments en amiante-ciment
déplacement local d'éléments d'un faux plafond rigide contenant du carton d'amiante avec des parements

L'émission de poussières peut être limitée :

par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante (en tenant compte du risque électrique) afin d'abaisser le taux d'émission de poussière

en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.

Le port d'équipements de protection est recommandé :

des demi-masques filtrants (type FFP 3 conformes à la norme européenne EN 149) permettent de réduire l'inhalation de fibres d'amiante. Ces masques doivent être jetés après utilisation.

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 à la fin de chaque utilisation.

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.

Consignes générales de sécurité relatives à la gestion de déchets contenant de l'amiante

Stockage de déchets sur le site

Seuls les matériaux où l'amiante est fortement lié (tels que l'amiante-ciment ou les dalles de sol, par exemple) peuvent être stockés temporairement sur le chantier. Le site de stockage doit être aménagé de manière à éviter l'envol et la migration de fibres. Son accès doit être interdit aux personnes autres que le personnel de l'entreprise de travaux.

Les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante (comme les flocages, calorifugeages et cartons d'amiante) doivent être placés en sacs étanches puis transférés dès leur sortie de la zone de confinement vers les sites adéquats.

h *CA*

Dossier n° 2019-04-1086

Elimination des déchets

Les matériaux où l'amiante est fortement lié (tels que l'amiante-ciment, les dalles de sol, clapets et volets coupe-feu) doivent être éliminés, soit en installations de stockage pour déchets ménagers et assimilés soit en décharges pour déchets inertes pourvus, dans les deux cas d'alvéoles spécifiques pour les déchets contenant de l'amiante lié. Ces déchets sont conditionnés en sacs étanches, type grands récipients pour vrac (GRV) ou sur palettes filmées.

Ces matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante (comme les flocages, calorifugeages et cartons d'amiante) et les matériaux dégradés doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. Ces déchets sont conditionnés en doubles sacs étanches scellés.

Dans les deux cas, le propriétaire ou son mandataire remplit le cadre qui lui est destiné sur le bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA n° 11861*01). Il reçoit l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

Elimination des déchets connexes

Les déchets autres que les déchets de matériaux, tels que les équipements de protection, les déchets de matériels (filtres, par exemple) et les déchets issus du nettoyage sont éliminés suivant la même procédure que celle décrite pour les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante.

1990

THE UNIVERSITY OF CHICAGO



https://messageriepro3.orange.fr/OFX#mail/SF_INBOX/158491%25SF_INBOX/f

SOCIETE GENERALE

RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE

Titulaire du
Compte :
SCI IMMOBILIERE DE DEVELOPPEMENT
60 RUE LAFAURIE DE MONBARDON
CS 30637
33006 BORDEAUX CEDEX

Domiciliation

PARIS PRIVATE BKG 1

Identification nationale (RIB)

30003

00425

Code Guichet

00025711627
Numéro de Compte

Identification internationale (IBAN)

IBAN FR76 3000 3004 2500 0257 1162 777

Identifiant international de la Banque (BIC)

SOGEFRPP

SOCIETE GENERALE

RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE

Titulaire du
Compte :
SCI IMMOBILIERE DE DEVELOPPEMENT
60 RUE LAFAURIE DE MONBARDON
CS 30637
33006 BORDEAUX CEDEX

Domiciliation

PARIS PRIVATE BKG 1

Identification nationale (RIB)

30003

00425

Code Guichet

00025711627
Numéro de Compte

Identification internationale (IBAN)

IBAN FR76 3000 3004 2500 0257 1162 777

Identifiant international de la Banque (BIC)

SOGEFRPP

E2X3107C08174 EUR 310714 D 00370

Pour faciliter les règlements par prélèvement automatique,
utilisez les Relevés d'Identité Bancaire ci-dessus.

