RENOUVELLEMENT DE BAIL

ENTRE LES SOUSSIGNES

CI-APRES DENOMME LE BAILLEUR :

La société dénommée **SCI BRETONNE D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIER**, Société Civile au capital de 2286.74 euros immatriculée au registre du commerce et des sociétés de RENNES (35200) sous le numéro 326 224 870 et ayant son siège social est situé à RENNES (35000) – 14, allée de Kerguelen.

Représentée par **Madame BOUGET Jacqueline** agissant en qualité de gérante dûment habilitée aux présentes ainsi qu'elle le déclare.

D'UNE PART

CI-APRES DENOMME LE PRENEUR

Monsieur le Directeur administratif, financier et des systèmes d'information, dont les bureaux sont Tour Mirabeau, 39-43, Quai André Citröen à (75739) Paris Cedex, agissant au nom et pour le compte du CONSEIL SUPERIEUR DE L'AUDIOVISUEL, Autorité Publique Indépendante, Siret n°11000029600027 et conformément à la délégation de la signature qui lui a été donnée par Décision n°2019-p-01 du 4 février 2019.

D'AUTRE PART

Lesquels, préalablement au renouvellement du bail faisant l'objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

Aux termes d'un acte administratif à RENNES en date du 13 janvier 2003, la SARL FERINVEST dont le siège est 6, rue Lanjuinais à RENNES a donné au Conseil Supérieur de l'Audiovisuel, les locaux sis à RENNES – Centre d'affaires Oberthur – 1, rue Raoul Ponchon - RENNES

Ce bail a été conclu pour une durée de 9 années, ayant commencé à courir le 15 novembre 2002 pour se terminer le 14 novembre 2011.

L'avenant n°1 du 28 mars 2003 a constaté le changement de propriétaire au profit de la SCI BRETONNE D'INVESTIMMENTS IMMOBILIER.
L'avenant n°2 du 9 juillet 2008 a constaté que la gestion était dorénavant assurée par la SARL KERMARREC IMMOBILIER.
L'avenant n°3 en date du 28 mai 2010 a constaté le changement de compte bancaire sur lequel sont réglés les loyers.

Par acte en date du 03 janvier 2012, le bail est renouvelé pour une durée de 9 années, ayant commencé à courir le 15 novembre 2011 pour finir le 14 novembre 2020.

Le bail dont il s'agit arrivant à expiration le 14 novembre 2020, les parties ont convenues de le renouveler à compter du 15 novembre 2020 aux conditions suivantes.

CECI EXPOSE, LES PARTIES ONT CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

RENOUVELLEMENT DE BAIL

1. Désignation

Par les présentes, le Bailleur donne à bail à loyer, en renouvellement du bail sus énoncé, au Preneur qui accepte, les bien immobiliers sus désignés.

Tels que ces biens existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent, sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le Preneur déclarant les connaître parfaitement pour les occuper en vertu du bail auquel les présentes font suite.

2. Durée

Le présent renouvellement de bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives, à compter du **15 novembre 2020** pour se terminer le **14 novembre 2029**.

Le Preneur pourra y mettre fin à l'issue de chaque période triennale, par lettre recommandée avec avis de réception, six mois à l'avance.

3. Destination des lieux loués

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront, comme auparavant, être exclusivement consacrés par le Preneur à l'activité mentionnée dans les statuts à ce jour, tout changement de l'objet social devant être notifié au Bailleur préalablement à celui-ci.

4. Charges et conditions

Toutes impositions ou contributions de quelque nature qu'elles soient, ainsi que toutes les charges ou taxes locales et autres, prévues ou imprévues, qui auraient rapport aux locaux loués sont à la charge du bailleur à l'exception de celles énumérées dans la liste des charges récupérables figurant en annexe du décret n°87-713 du 26 août 1987 qui seront remboursées par l'Etat. Toutefois, l'article 1521-II du Code Général des Impôts exonère de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères les locaux sans caractère industriel ou commercial loués par l'Etat ; L'Etat est donc dispensé du remboursement de cette taxe, le bailleur n'ayant pas à en acquitter le montant.
De ces dispositions il découle que la taxe foncière restera à la charge du bailleur et ne sera pas récupérable sur le locataire.

Le Preneur versera, en sus du loyer et selon la même périodicité, une provision sur charges de 2 660 euros par an.

La provision sera réactualisée chaque année en fonction des dépenses réellement engagées. Si l'état récapitulatif fait apparaître que les provisions versées sont inférieures aux charges réelles, le PRENEUR s'engage à rembourser, sur premier appel du BAILLEUR, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles et la provision sera réajustée en conséquence.

5. Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel, à compter du 15 novembre 2020, de **24 209.64 euros hors taxes** (plus accessoires et TVA selon le taux en vigueur) que le Preneur s'oblige à payer au Bailleur par trimestre d'avance.

JB

6. Révision du loyer

Le loyer ci-dessus fixé sera soumis à révision annuelle à la date d'anniversaire du présent bail et conformément à la réglementation en vigueur.

Il sera augmenté ou diminué de plein droit et sans accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extra judiciaire proportionnellement à la variation de l'indice national du coût de la construction établi par l'INSEE. Sera retenu comme indice de référence, l'indice du 2ième trimestre.

L'indice de comparaison servant au calcul de la révision du loyer sera le dernier publié au J.O. et connu à la date d'anniversaire du bail chaque année et s'appliquant sur le loyer fixé ci-dessus à la date d'anniversaire du présent bail.

7. Clause résolutoire

Toutes les conditions du présent bail sont de rigueur.

A défaut de paiement à son échéance de tout ou partie d'un seul terme de loyer ou accessoire dudit loyer ou de frais de justice en relation avec l'exécution du bail ou l'accomplissement d'une seule des conditions de la présente location qui sont toutes de rigueur et un mois après un simple commandement de payer ou huit jours après une mise en demeure d'avoir à s'y conformer, signifié à la personne, à domicile élu en Mairie ou au Parquet, s'il y a lieu, et resté sans effet, la présente location sera résiliée de plein droit, s'il plaît au Bailleur sans que ce dernier ait à faire preuve d'aucune préjudice.

8. Enregistrement

L'enregistrement des présentes n'est pas requis par les parties.

9. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, attributive de juridiction, le Bailleur en son domicile et le Preneur à son siège social étant, par convention, après évènement, dans les lieux loués.

Cette élection de domicile entraîne de plein droit attribution de juridiction aux tribunaux compétents de la Ville de Rennes, même si le Preneur changé de domicile entre temps.

ANNEXES : Bail commercial
Extrait K-bis
Diagnostic Performance Energétique
Etat des Risques Naturels, Miniers et technologiques

Fait deux exemplaires,
A Rennes, le

Le Bailleur

Le Preneur

Alban MARINO

Signature numérique de Alban MARINO
Date : 2021.02.10 09:49:40 +01'00'

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGÉTIQUE

DPE — DIAGNOSTIC PERFORMANCE ENERGETIQUE

BIEN EXPERTISÉ :

N° de dossier : **1298108**

Date de réalisation : **02/02/2021**

SCI BRETONNE D'INVESTISSEMENTS
IMMOBILIERS Repr par Mme BOUGET
1 RUE RAOUL PONCHON
CENTRE D AFFAIRE OBERTHUR



VOTRE RAPPORT DE DIAGNOSTIC RÉALISÉ PAR :



Etienne LE BESCONT
06 69 35 96 22
Certifié par : I.Cert

CONCLUSION

Consommation énergétique	C
Emission de GES	B

Diagnostic de performance énergétique (6.3.a bis)

Une information au service de la lutte contre l'effet de serre - bureaux, services administratifs, enseignement

N° : 1298108
Valable jusqu'au : 01/02/2031
Le cas échéant, nature de l'ERP : W: Administrations, banques, bureaux
Année de construction : 1991

Date (visite) : 02/02/2021
Diagnostiqueur : ..... Etienne LE BESCONT
Signature :



SAS Allodiagnostic | Siège administratif :
Parc Saint Fiacre, 53280 Château-Gontier
Tél. 02 57 40 01 39 | info@allodiagnostic.com
RCS 505037044

Adresse : ..... 1 RUE RAOUL PONCHON CENTRE D AFFAIRE OBERTHUR 35000 RENNES

☐ Bâtiment entier ☒ Partie de bâtiment (Bureaux au 1er étage à gauche)

S_{th} : 151 m²

Propriétaire :
Nom : ..... SCI BRETONNE D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS Repr par Mme BOUGET
Adresse : ..... 14 ALLEE DE KERGUELEN 35200 RENNES

Gestionnaire (s'il y a lieu) :
Nom : .....
Adresse : .....

Consommations annuelles d'énergie

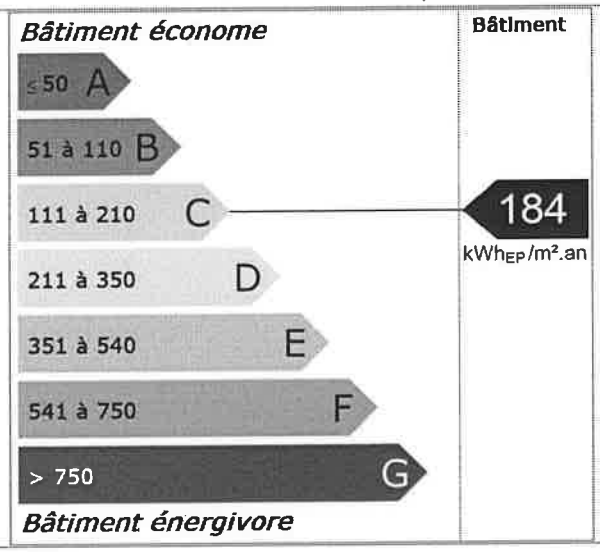
Période des relevés de consommations considérée : 2015-2014-2013. Le présent diagnostic de performance énergétique a été enregistré sur le site de l'ADEME sous le numéro : 2135V4000027I

	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	détail par énergie en kWh_{EF}	détail par énergie en kWh_{EP}	
Bois, biomasse	-	-	-
Électricité	Electricité : 10 783 kWh_{EF}	27 833 kWh_{EP}	1 491 €
Gaz	-	-	-
Autres énergies	-	-	-
Production d'électricité à demeure		-	-
Abonnements			93 €
TOTAL		27 833 kWh_{EP}	1 583 €

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

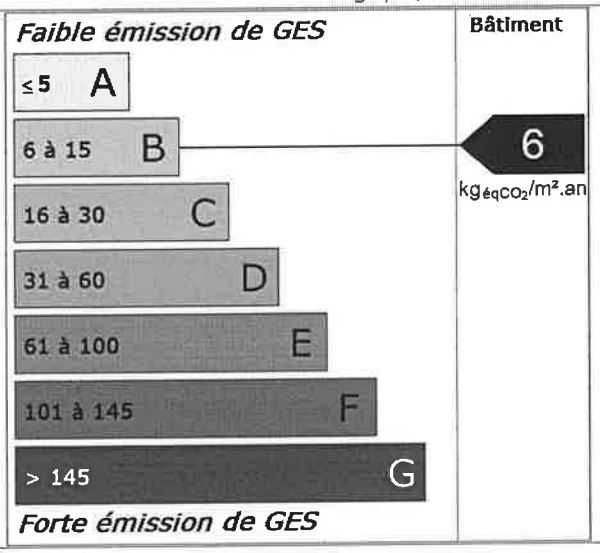
Consommation estimée : *184 $kWh_{EP}/m^2.an$*



Émissions 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 : *6 kg $_{éqCO_2}/m^2.an$*



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

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation, éclairage
Murs : Inconnu donnant sur l'extérieur avec isolation intérieure (réalisée entre 1989 et 2000) Béton banché non isolé donnant sur des circulations communes avec ouverture directe sur l'extérieur Béton banché donnant sur un local tertiaire avec isolation intérieure	**Système de chauffage :** Panneaux rayonnants NFC (système individuel)	**Système de production d'ECS :** ECS électrique instantanée (système individuel)
Toiture : Dalle béton non isolée donnant sur un local tertiaire		**Système d'éclairage :** Tubes fluorescents
Menuiseries ou parois vitrées : Porte(s) bois opaque pleine Fenêtres oscillo-battantes métal sans rupture de ponts thermiques double vitrage avec lame d'air 10 mm sans protection solaire	Système de refroidissement : Néant	**Système de ventilation :** VMC SF Hygro (extraction)
Plancher bas : Dalle béton donnant sur un local tertiaire	**Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint :** Néant	
Nombre d'occupants : Néant	Autres équipements consommant de l'énergie : Néant	
Énergies renouvelables	Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 $kWh_{EP}/m^2.an$	
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant		

Pourquoi un diagnostic

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

Factures et performance énergétique

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

Énergie finale et énergie primaire

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

Constitution de l'étiquette énergie

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

Énergies renouvelables

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

Commentaires:

Néant

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 jour/nuit et celle du week-end.
- Vérifier la température intérieure de consigne en période d'occupation et en période d'inoccupation.
- Réguler les pompes de circulation de chauffage: asservissement à la régulation du chauffage, arrêt en dehors des relances.

Ventilation

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

Eau chaude sanitaire

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

Confort d'été

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

Éclairage

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

Bureautique

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

Sensibilisation des occupants et du personnel

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

Compléments

Néant

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
Vérifier le niveau d'isolation des murs	Recommandation : Durant le diagnostic, il n'a pas été possible d'effectuer la vérification du niveau d'isolation des murs. Lors de prochains travaux il faudra envisager de vérifier le niveau d'isolation du bâtiment. Détail : Dans le cas où une isolation serait à refaire, envisager une isolation par l'extérieur ou si ce n'est pas possible par l'intérieur lorsque des travaux de décoration sont prévus. Pour bénéficier du crédit d'impôts, il faut atteindre une résistance thermique supérieure à 3,7 m².K/W.
Envisager l'installation d'une pompe à chaleur air/air	Recommandation : Envisager l'installation d'une pompe à chaleur air/air. Détail : La pompe à chaleur air/air puise des calories dans l'air extérieur puis les transforme pour redistribuer de l'air chaud ou froid selon vos besoins dans votre logement. Conçus pour remplacer votre chauffage électrique, les systèmes air/air s'intègrent parfaitement dans votre habitat et allient performance énergétique et facilité d'usage. Réversibles, ils produisent à demande du chaud ou du froid, pour un plus grand confort, été comme hiver.
Installation ventilation double flux	Recommandation : Si un aménagement complet et du bâtiment est prévu étudier la possibilité de mettre en place une ventilation double flux. Détail : Ce système de ventilation permet de réaliser des économies importantes sur le chauffage en récupérant la chaleur de l'air vicié pour la transmettre à l'air qui sera insufflé dans la maison. Les bouches de soufflage et les bouches d'extraction doivent être nettoyées régulièrement. Le caisson de ventilation doit être vérifié tous les 3 ans par un professionnel. La ventilation ne doit jamais être arrêtée.

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, 12 octobre 2020décret 2006-1653, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.; le décret 2020-1610 du 17 décembre 2020 introduit, après sa date d'entrée en vigueur fixée au 1er juillet 2021, une modification de la date de validité des diagnostics de performance énergétique réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 1er juillet 2021 au 31 décembre 2024. Logiciel utilisé : LICIEL Diagnostics v4.

Si votre bien a été construit avant le 1er Janvier 1997, par notre devoir de conseil nous vous rappelons vos obligations de faire réaliser en cas de travaux un Repérage Amiante Avant Travaux par un diagnostiqueur certifié qui suivra le programme de repérage de la liste C du décret du 3 juin 2011 et de l'annexe A de la norme NF X 46-020 de décembre 2008.
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 - Centre Alphasis - Bâtiment K - Parc d'affaires - Espace Performance 35760 SAINT GREGOIRE (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)***
Nom de l'opérateur : ***Etienne LE BESCONT****, numéro de certification :* ***CPDI 4811*** *obtenue le* ***05/07/2018***

adx Groupe

ATTESTATION D'INDEPENDANCE ET DE MOYENS

Je, soussigné Edouard CARVALLO, Président du groupe ADX GROUPE, ayant son siège social à MONTROUGE (92120), 62 B Avenue Henri Ginoux, 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 ADX GROUPE 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 ADX GROUPE 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 ADX GROUPE 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 2 janvier 2020

Votre Assurance

RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE

ATTESTATION

COURTIER
CNA
178 BOULEVARD PEREIRE
75017 PARIS
Tél : 01 40 68 02 02
Fax : 01 40 68 05 00
Email : CONTACT@CNASSUR.COM
Portefeuille : 0114921220

Vos références :
Contrat n° 3912280604
Client n° 0626460020

AXA France IARD, atteste que

SAS ADX GROUPE
COMPTABILITE FOURNISSEURS
PARC SAINT FIACRE
53200 CHATEAU GONTIER

a souscrit un contrat d'assurance Responsabilité Civile 1ère ligne n° 3912280604 et un contrat Responsabilité Civile 2ème ligne n° 3912431104, 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

- Inventaire des Matières Potentiellement Dangereuses dans les navires conformément à la Résolution MEPC.197(62) de l'OMI
- Dossier Technique Amiante (DTA)
- Diagnostique Technique Globale (DTG°
- 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
- 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 locatifs
- Diagnostic de pollution des sols
- Audit de pre 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 (criteres 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
- L'Analyse de la qualité de l'air et La Recherche de fuites
- Vérification de la VMC
- Pose de détecteurs incendie
- Sapiteur Amiante
- Rédaction de Plan de Prévention des Risques, nécessaire lors de l'intervention d'une entreprise extérieure sur le site d'une entreprise utilisatrice
- Actes de prélèvement légionnelle
- Portabilité de l'eau
- Mesures d'empoussièrement
- L'habilitation COFRAC : contrôles électriques suivants
  - VI(ST) : Vérifications initiales des installations électriques permanentes limitées à la basse tension et sur demande de l'inspection du travail des installations électriques permanentes ou temporaires limitées à la basse tension, installations alimentées depuis un branchement à puissance limitée ou un branchement à puissance surveillée.
  - VP (BT) : Vérifications périodiques des installations électriques permanentes limitées à la basse tension, alimentées depuis un branchement puissance limitée ou un branchement à puissance surveillée, sans modification de structure et réalisées sur la base des rapports de vérification précédents.
  - VT (BT) : Vérifications avant mise en service, des installations électriques temporaires limitées à la basse tension, alimentées depuis un branchement à puissance limitée ou un branchement à puissance surveillée.
- Diagnostic amiante sur des navires selon Décret n° 2017 1442 du 3 octobre 2017 relatif à la prévention des risques liés à l'amiante à bord des navires sous la marque ADX Expertise.
- Réalisation de maquette numérique dans le cadre du BIM (Building information Modeling)
- Diagnostic déchets avant démolition
- Etude thermique du bâtiment
- Prélèvements COVID dans des espaces professionnels et dans les règles de protection édictées par les autorités publiques.
- Examens visuels après désamiantage

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 autres garanties prévues par AXA Assistance

Garanties au contrat 1ère Ligne N° 3912280604

Montant des garanties : « Lorsqu'un même sinistre met en jeu simultanément différentes garanties, l'engagement maximum de l'assureur n'excède pas, pour l'ensemble des dommages, le plus élevé des montants prévus pour ces garanties » ainsi qu'il est précisé à l'article 6.3 des conditions générales.

NATURE DES GARANTIES	LIMITES DES GARANTIES
Tous dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs confondus (autres que ceux visés au paragraphe « Autres garanties » ci-après)	**9.000.000** € par année d'assurance et par sinistre
Dont : **Dommages corporels**	**9.000.000** € par année d'assurance et par sinistre
Dommages matériels et immatériels consécutifs confondus	**1.200.000** € par année d'assurance et par sinistre
Autres garanties :	
Atteinte accidentelle à l'environnement (tous dommages confondus	**750.000** € par année d'assurance
Responsabilité civile professionnelle **(tous dommages confondus)**	par expert **300.000 €** par sinistre et **500.000** € par année d'assurance
Dommages aux biens confiés (selon extension aux conditions particulières)	**150.000** € par sinistre
Reconstitution de documents/ médias confiés (selon extension aux conditions particulières)	**30.000** € par sinistre

Garanties au contrat 2ème Ligne N° 3912431104

La garantie de l'Assureur s'exerce à concurrence des montants suivants **pour la seule garantie Responsabilité Civile Professionnelle :**

Tous dommages confondus : 3 000 000 € par sinistre et par année d'assurance et par filiale, membre du GIE
Dont :
Dommages résultant d'atteintes à l'environnement accidentelles sur les sites des clients de l'assuré : 1 500 000 € par sinistre et par année d'assurance et par filiale, membre du GIE

Il est précisé que ces montants interviennent :

en excédent des montants de garantie du contrat de 1ère ligne,
après épuisement des montants de garantie fixés par année d'assurance dans le contrat de 1ère ligne. En cas d'intervention du présent contrat au premier euro, il sera fait application des franchises du contrat de 1ère ligne.

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 ci-dessus de la présente.
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 **01/01/2021 au 31/12/2021 inclus**, sous réserve du paiement des primes 2021 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 NANTERRE le 4 janvier 2021
Pour la Société,

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 autres garanties prévues par AXA Assistance

Certificat de compétences
Diagnostiqueur Immobilier

N° CPDI4811 Version 001

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

Monsieur LE BESCONT Etienne

Est certifié(e) selon le référentiel I.Cert dénommé CPE DI DR 01, dispositif de certification de personnes réalisant des diagnostics immobiliers pour les missions suivantes :

Amiante sans mention	Amiante Sans Mention* Date d'effet : 09/05/2018 - Date d'expiration : 08/05/2023
DPE individuel	Diagnostic de performance énergétique sans mention : DPE individuel Date d'effet : 05/07/2018 - Date d'expiration : 04/07/2023
Electricité	Etat de l'installation intérieure électrique Date d'effet : 17/04/2018 - Date d'expiration : 16/04/2023
Gaz	Etat de l'installation intérieure gaz Date d'effet : 26/04/2018 - Date d'expiration : 25/04/2023
Plomb	Plomb : Constat du risque d'exposition au plomb Date d'effet : 26/04/2018 - Date d'expiration : 25/04/2023

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit.
Edité à Saint-Grégoire, le 18/10/2018.

* Missions de repérage des matériaux et produits de la liste A et des matériaux et produits de la liste B et évaluations périodiques de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A dans les bâtiments autres que ceux relevant de la mention.

**Missions de repérage des matériaux et produits de la liste A et des matériaux et produits de la liste B et évaluations périodiques de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A dans des immeubles de grande hauteur, dans des établissements recevant du public répondant aux catégories 1 à 4, dans des immeubles de travail hébergeant plus de 300 personnes ou dans des bâtiments industriels. Missions de repérage des matériaux et produits de la liste C. Les examens visuels à l'issue des travaux de retrait ou de confinement. Arrêté du 21 novembre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb, des diagnostics du risque d'intoxication par le plomb des peintures ou des contrôles après travaux en présence de plomb, et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 25 juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérages, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 30 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 16 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique, et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 6 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification.

I.Cert Institut de Certification

Certification de personnes
Diagnostiqueur
Portée disponible sur www.icert.fr

cofrac ACCREDITATION N° 4-0522 PORTÉE DISPONIBLE SUR WWW.COFRAC.FR CERTIFICATION DE PERSONNES

Parc d'Affaires, Espace Performance – Bât K – 35760 Saint-Grégoire

Attestation de Formation

ETAT PARASITAIRE

Je, soussigné Edouard CARVALLO, représentant l'organisme de formation ADX Formation N° de déclaration d'activité (NDA) : 52530093153, atteste que

Etienne LE BESCONT,

A suivi la formation intitulée : état parasitaire dans les immeubles bâtis et non bâtis

Objectifs de la formation :

- ✓ Maitriser les fondamentaux réglementaires et méthodologiques
- ✓ Connaitre et identifier les agents, leurs dégâts et leurs traces de passage
- ✓ Acquérir la capacité à réaliser un rapport réglementaire

Nature de la formation : Action d'acquisition ou de perfectionnement des connaissances

Dispensée : le 29 Mars 2019, soit 1 jour, 7h

Fait à Château-Gontier, le 01/04/2019

Signature du directeur pédagogique
Philippe Selle



Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.

Référence : 1298108
Réalisé par un expert Preventimmo
Pour le compte de ALLO DIAGNOSTIC

Date de réalisation : 26 janvier 2021 (Valable 6 mois)
Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :
N° 35-2019-08-21-001 du 21 août 2019.

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien
1 RUE RAOUL PONCHON - CENTRE D AFFAIRE OBERTHUR
35000 Rennes

Vendeur

-



SYNTHESE

A ce jour, la commune est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

Votre commune				Votre immeuble		
Type	**Nature du risque**	**Etat de la procédure**	**Date**	**Concerné**	**Travaux**	**Réf.**
PPRn	Inondation	révisé	26/02/2013	non	non	p.4
Zonage de sismicité : 2 - Faible*				**oui**	-	-
Zonage du potentiel radon : 3 - Significatif**				**oui**	-	-

** Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).*
*** Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.*

Informations complémentaires	Zone
Zonage du retrait-gonflement des argiles	**Aléa Faible (1)**
Plan d'Exposition au Bruit*	**Non concerné**

** Information cartographique consultable en mairie et en ligne à l'adresse suivante : https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb*

SOMMAIRE

Synthèse 1
Imprimé officiel 3
Localisation sur cartographie des risques 4
Déclaration de sinistres indemnisés 5
Prescriptions de travaux, Documents de référence 6
Annexes 7

Etat des Risques et Pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et pollution des sols

en application des articles L.125-5 à 7, R.125-26, R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement et de l'article L 174-5 du nouveau Code minier

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° 35-2019-08-21-001 du 21/08/2019

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti) — Document réalisé le : 26/01/2021

2. Adresse

1 RUE RAOUL PONCHON - CENTRE D AFFAIRE OBERTHUR

35000 Rennes

3. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels [PPRn]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	**prescrit**	oui [ ]	non [X]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	**appliqué par anticipation**	oui [ ]	non [X]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	**approuvé**	oui [ ]	non [X]

Les risques naturels pris en compte sont liés à : *(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)*

Inondation [ ] — Crue torrentielle — Remontée de nappe — Submersion marine — Avalanche — Mouvement de terrain — Sécheresse — Inondation — Autre — Feu de forêt — Séisme — Cyclone — Eruption volcanique — Autre

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn — oui [ ] non [X]

Si oui, les travaux prescrits dans le règlement du PPR naturel ont été réalisés — oui [ ] non [ ]

4. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers [PPRm]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	**prescrit**	oui [ ]	non [X]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	**appliqué par anticipation**	oui [ ]	non [X]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm	**approuvé**	oui [ ]	non [X]

Les risques miniers pris en compte sont liés à : *(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)*

Effondrement — Affaissement — Eboulement — Tassements — Emission de gaz — Pollution des sols — Pollution des eaux — Autre

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm — oui [ ] non [X]

Si oui, les travaux prescrits dans le règlement du PPR miniers ont été réalisés — oui [ ] non [ ]

5. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRt]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	**approuvé**	oui [ ]	non [X]
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt	**prescrit**	oui [ ]	non [X]

Les risques technologiques pris en compte sont liés à : *(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)*

Effet thermique — Effet de surpression — Effet toxique — Projection

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement	oui [ ]	non [X]
L'immeuble est situé en zone de prescription	oui [ ]	non [X]
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 [ ]

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

en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du code de l'environnement modifiés par l'arrêté et les Décrets n°2010-1254 / 2010-1255 du 22 octobre 2010

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité : Nulle — Très faible — Modérée — **Faible** — Moyenne — Forte

zone 3 — zone 4 — zone 5 — **zone 2 [X]** — zone 1

7. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte du potentiel radon

en application des articles R125-23 du code de l'environnement et R 1333-29 du code de la santé publique, modifiés par le Décret n°2018-434 du 4 Juin 2018

L'immeuble se situe dans une Zone à Potentiel Radon : **Significatif** — Faible avec facteur de transfert — Faible

zone 3 [X] — zone 2 — zone 1

8. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle

L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente — oui [ ] non [ ]

9. Situation de l'immeuble au regard de la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) — oui [ ] non [X]

Aucun SIS ne concerne cette commune d'après

Parties concernées

Vendeur	–	à	le
Acquéreur		à	le

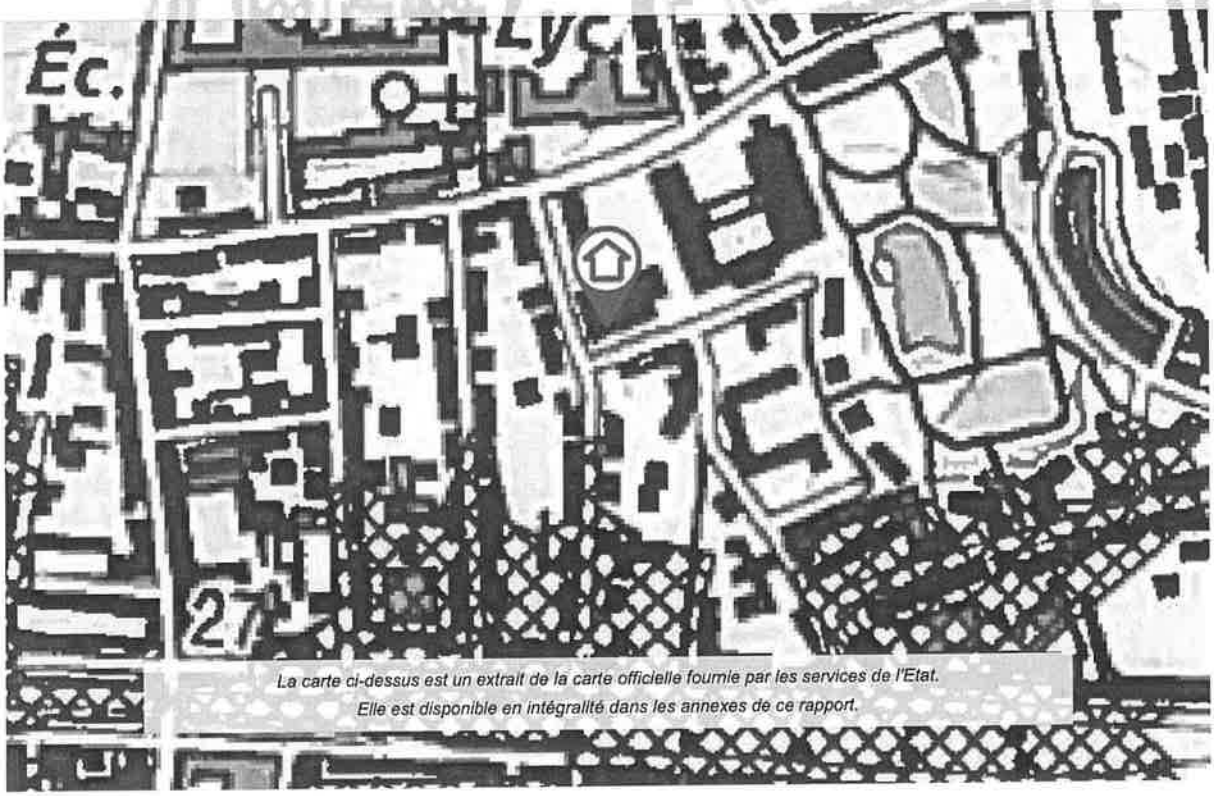
Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concernent le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Inondation

PPRn Inondation, révisé le 26/02/2013

Non concerné*

** L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques*



La carte ci-dessus est un extrait de la carte officielle fournie par les services de l'Etat.
Elle est disponible en intégralité dans les annexes de ce rapport.

Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	13/08/2020	13/08/2020	03/12/2020	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	19/09/2009	19/09/2009	21/10/2009	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	30/06/2009	30/06/2009	21/10/2009	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	24/03/2001	27/03/2001	18/07/2001	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	05/01/2001	07/01/2001	23/02/2001	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	12/11/2000	12/11/2000	23/02/2001	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue Mouvement de terrain	25/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	17/01/1995	31/01/1995	08/02/1995	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	10/06/1993	11/06/1993	03/12/1993	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	08/06/1993	09/06/1993	10/10/1993	☐
Tempête (vent)	15/10/1987	16/10/1987	24/10/1987	☐

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 portail dédié à la prévention des risques majeurs : www.prim.net

Préfecture : Rennes - Ille-et-Vilaine
Commune : Rennes

Adresse de l'immeuble :
1 RUE RAOUL PONCHON - CENTRE D AFFAIRE OBERTHUR
35000 Rennes
France

Etabli le :

Vendeur :

Acquéreur :

Prescriptions de travaux

Aucune

Documents de référence

> Arrêté Préfectoral départemental n° 35-2019-08-21-001 du 21 août 2019

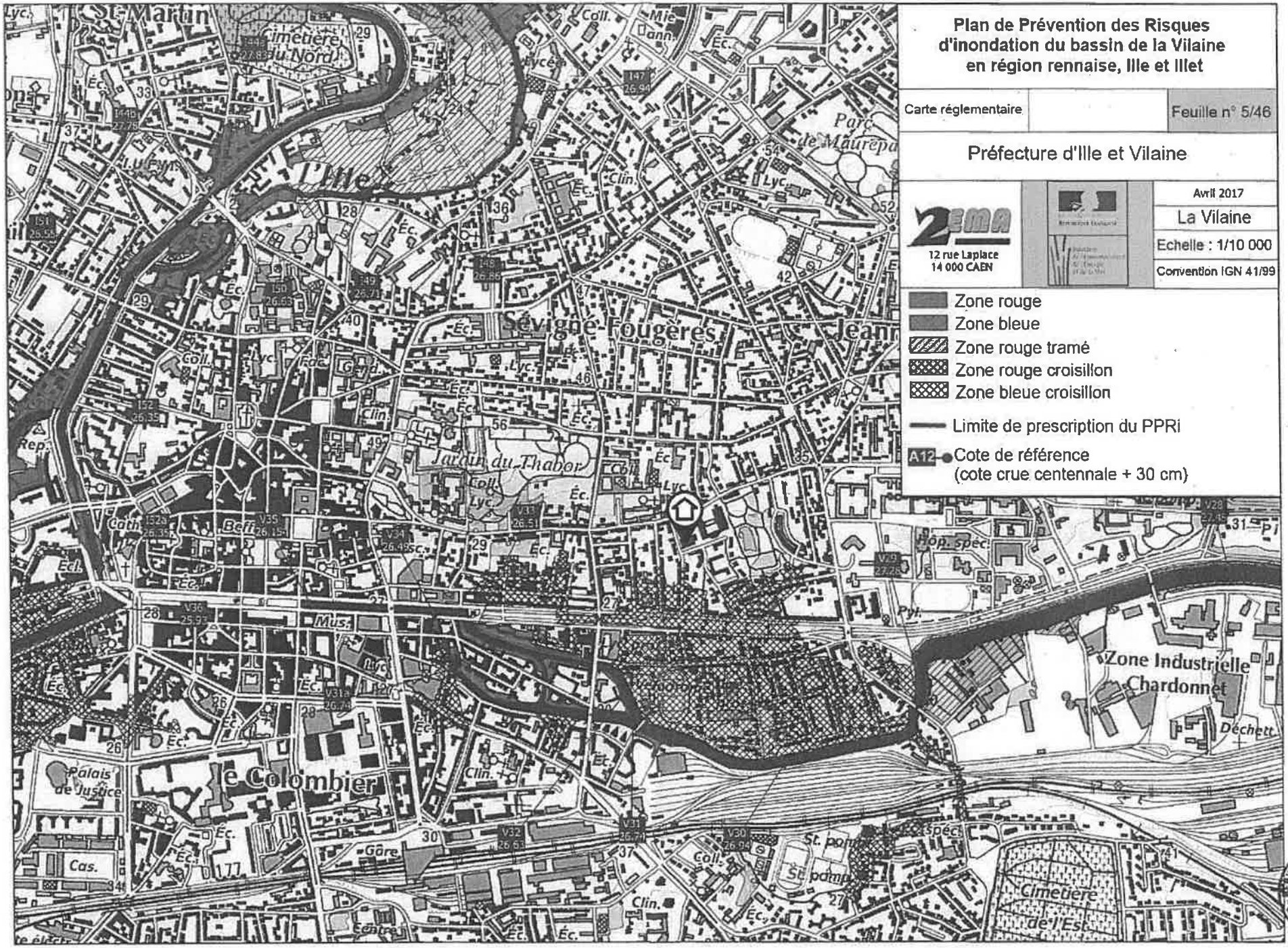
Sauf mention contraire, ces documents font l'objet d'un fichier complémentaire distinct et disponible auprès du prestataire qui vous a fourni cet ERP.

Sommaire des annexes

> Cartographies :

- Cartographie réglementaire du PPRn Inondation, révisé le 26/02/2013
- Cartographie réglementaire de la sismicité

A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.


Plan de Prévention des Risques
d'inondation du bassin de la Vilaine
en région rennaise, Ille et Illet
Carte réglementaire
Feuille n° 5/46
Préfecture d'Ille et Vilaine
2EMA
12 rue Laplace
14 000 CAEN
Avril 2017
La Vilaine
Echelle : 1/10 000
Convention IGN 41/99
Zone rouge
Zone bleue
Zone rouge tramé
Zone rouge croisillon
Zone bleue croisillon
Limite de prescription du PPRi
A12 Cote de référence
(cote crue centennale + 30 cm)
St-Martin
Cimetière du Nord
l'Ille
Sévigné Fougères
Jardin du Thabor
Zone Industrielle Chardonnet
le Colombier
Palais de Justice
Gare
Cimetière de l'Est
Déchett.
Hop. spéc.
Mus.
Pyl.
Clin.
Coll.
Lyc.
Éc.
Cas.
Centre
St. pomp.


Zonage réglementaire
Zones de sismicité
Très faible
Faible
Modérée
Moyenne
Forte
Limites communales
Contour commune IGN 2018
Fond de carte mapbiler
Données sismiques MTES 2010
Rennes
m
5000
10000
15000

Réf: FMD

Greffe du Tribunal de Commerce de Rennes

Me Patrick CHAUDET
NOTAIRE
"La Trémoille"
B.P. 30204
35502 VITRÉ CEDEX

EXTRAIT DU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

N° d'identification : 326 224 870 RCS Rennes

<3467/1983D00020>

30/07/2010-15h01

Immatriculation en date du 02/02/1983

Dénomination Sociale : **BRETONNE D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS**

Forme : Société civile immobilière
Au Capital de : 2.286,74 Euros
APE-NAF (entreprise) : 6820B (information fournie par l'INSEE)
Adresse du Siège Social :
14 allée de Kerguelen
35000 RENNES

Gérant :
Madame **LEPRETRE Jacqueline Arlette Jeanne**
Nom d'usage : **BOUGET**
Né(e) le 12/03/1957 à 35 RENNES
Nationalité: Française
Demeurant : 14 allée de Kerguelen
35000 RENNES

Associé indéfiniment responsable :
Monsieur **BOUGET Mickael**
Né(e) le 09/08/1986 à 35 Rennes
Nationalité: Française
Demeurant : 14 allée de Kerguelen
35000 RENNES

Associé indéfiniment responsable :
Mademoiselle **BOUGET Magali Elisabeth Michèle**
Né(e) le 06/06/1980 à 35 RENNES
Nationalité: Française
Demeurant : 16 rue Ronsard
35200 RENNES

Siège social et établissement principal :
14 allée de Kerguelen
35000 RENNES
Début d'activité : 14/05/2008
Activité : Acquisition construction gestion location et exceptionnellement la disposition dès biens immobiliers bâtis ou non dont elle deviendra propriétaire
Code APE-NAF : 6820B (information fournie par l'INSEE)
* *Observations* : - ORIGINE DE L'ETABLISSEMENT :
* DU 01.01.1983 AU 01.02.1987, CHARTRES DE BRETAGNE, "L'ORMANDIERE", TRANSFERE.
* DU 01.02.1987 AU 02.11.1988, MORDELLES, "LE HAUT CHANCE", TRANSFERE.
* DU 02.11.1988 AU 09.10.1998, MORDELLES, "LA BELLAIS", TRANSFERE.

Début Activité : 01/01/1983 *Publicité Légale* : 16/12/1982
Expiration Société : 02/02/2023

.../...