RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

L'INPI a détecté une pièce justificative

et a procédé à son retrait dans le document.

103017401
AMZ/WH/SMA

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,
LE TRENTE ET UN JUILLET

A PARIS (16ème), 25 Avenue Marceau, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Anne MUZARD, Notaire Associé de la société dénommée "LBMB Notaires", Société par Actions Simplifiée titulaire d'un Office Notarial sise à PARIS (16ème), 25 Avenue Marceau, identifié sous le numéro CRPCEN 75078,

A reçu le présent acte authentique contenant :

BAIL COMMERCIAL

1. A LA REQUETE DE :

1.1. BAILLEUR

La Société dénommée **PICARD SURGELES**, Société par actions simplifiée dont le siège est à FONTAINEBLEAU (77300), 1 route Militaire, identifiée au SIREN sous le numéro 784939688 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MELUN.

Représentée par Madame Marjorie CAMBANIS, responsable juridique immobilier et assurance de la société PICARD SURGELES, domiciliée professionnellement à FONTAINEBLEAU (77300), 1, Route Militaire, en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par Monsieur Philippe MAITRE, suivant acte sous signature privée en date du 26 avril 2024 dont une copie est ci-annexée.

Monsieur Philippe MAITRE agissant en qualité de Directeur Commercial de la société, disposant des pouvoirs nécessaires à la signature des présentes par suite d'une délégation de pouvoirs en date du 28 mars 2024 consentie par Madame Cécile GUILLOU.

Madame Cécile GUILLOU agissant elle-même en sa qualité de présidente de la société PICARD SURGELES, nommée à cette fonction par délibération du conseil de surveillance en date du 19 septembre 2023.

Annexe 1 – Pouvoirs du Bailleur

1.2. PRENEUR

La Société dénommée **SEVE**, Société par actions simplifiée dont le siège est à CHAMPAGNE-AU-MONT-D'OR (69410), 60 A 62, AVENUE DE LANESSAN, identifiée au SIREN sous le numéro 438648487 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON.

Représenté par Madame Léa LE CUFF, Avocate collaboratrice au sein de la société LAMY-LEXEL AVOCATS ASSOCIES, habilitée à l'effet des présentes aux moyens d'un mandat spécial consenti en date du 25 juillet 2024 par Monsieur Pierre Antoine FARAH, agissant en qualité de Président de la société LAMY-LEXEL AVOCATS ASSOCIES, société d'exercice libéral par actions simplifiée au capital de 1 969 810 euros, dont le siège social est situé 5 rue de Rome - 75008 PARIS, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 379 187 446, dont une copie est ci-annexée.

La société LAMY-LEXEL AVOCATS ASSOCIES ayant tout pouvoir à l'effet des présentes en vertu d'un mandat spécial consenti en date du 25 juillet 2024 par Madame Gaëlle SEVE née REPPELIN, agissant tant en qualité de gérante de la société FINANCIERE DU DRAGON société à responsabilité limitée au capital de 1 740 390 euros, ayant son siège social 324 allée des Frenes - 69760 LIMONEST, Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le n°750 950 131, elle-même Présidente de la société SEVE, susdénommée.

Madame Gaëlle SEVE née REPPELIN ayant tout pouvoir à l'effet des présentes en vertu d'un procès-verbal des décisions de l'associé unique de la société SEVE en date du 25 juillet 2024, des statuts et de la loi.

Annexe 2 – Pouvoirs du Preneur

2. DÉCLARATION SUR LA CAPACITÉ DES PARTIES

Préalablement au bail, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de donner à bail du Bailleur ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes civils et commerciaux du Preneur par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

Le Bailleur seul :

- Qu'il a la libre disposition des Locaux Loués.
- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencements ou installation compris dans les Locaux Loués.

3. EXPOSE PRELIMINAIRE

Aux termes d'un acte authentique en date du 4 février 1999, la société PICARD SURGELES a donné à bail à la société « CAP HOLDERS LOGISTIQUE » un local à usage commercial sis à LYON-8e ; 110 avenue des Frères Lumière, à compter du 1er février 1999 et pour une durée de neuf années entières et consécutives, moyennant un loyer annuel initial de 120.000 francs (18.293,88 euros) outre charges et taxes.

Ce bail a été renouvelé suivant acte sous seings privés en date du 29 août 2016, à effet rétroactif au 1er avril 2016 courant jusqu'au 31 mars 2025.

Il a par la suite été régularisé entre les sociétés CAP HOLDER'S et SEVE un compromis de cession de droit au bail sous conditions suspensives en date du 28 mai 2024.

Aux termes d'une lettre d'accord en date du 6 mai 2024, la société PICARD a manifesté son accord à ladite cession, à diverses conditions et notamment celle de la signature concomitante à la cession du droit au bail la signature d'un nouveau bail commercial par acte authentique entre les sociétés PICARD SURGELES et SEVE, à diverses charges et conditions récapitulées dans ledit courrier.

Ladite cession est intervenue suivant acte sous seing privé ce jour soit le 31 juillet 2024, ainsi que les Parties le déclarent.

Dans ce contexte, les Parties se sont rapprochées pour conclure le présent bail commercial.

4. OBJET ET ECONOMIE GENERALE DU CONTRAT

Le Bailleur confère un bail commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants et R.145-1 et suivants du Code de commerce, au Preneur qui accepte, portant sur les locaux dont la désignation suit à l'article 4.

En tant que de besoin, les Parties précisent qu'elles entendent expressément soumettre le Bail au statut des baux commerciaux tel qu'il résulte des dispositions susvisées.

Les Parties reconnaissent que toutes les stipulations du Bail ont été librement débattues et négociées entre les Parties au regard des obligations réciproques souscrites dans l'ensemble du Bail, le Bail constituant un contrat de gré à gré au sens des dispositions de l'article 1110 du Code civil. En outre, chaque Partie a obtenu de ses cocontractants les informations dont l'importance était déterminante pour son consentement, au sens de l'article 1112-1 du Code civil.

5. DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Les Locaux Loués situés sont composés de la manière suivante :

Dans un ensemble immobilier sis à LYON (69008), 110 avenue des Frères Lumière, figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
BO	5	110 avenue des Frères Lumière	5a 79ca

Un local commercial situé au rez-de-chaussée et à gauche de l'entrée de l'immeuble, d'une superficie approximative de 80m² et deux caves numérotées 20 et 21 et correspondant aux lots de copropriété suivants :

LOT NUMERO UN — REZ DE CHAUSSEE

Local portant le n° UN au plan du rez de chaussée.
Il forme la partie Est du rez de chaussée et comprend une pièce à usage de magasin éclairée et desservie par deux ouvertures sur rue et une porte sur l'allée, une pièce d'habitation éclairée et desservie par une ouverture au Sud sur la cour, et une pièce obscure située entre les deux précédentes.
Il a la propriété en commun avec le lot numéro DEUX du W.0 situé dans la cour à l'Est de la porte donnant dans la cage des escaliers, avec tous droits d'accès dans les conditions prévues aux conditions particulières ci—après énoncées dans la seconde partie de l'acte.
A ce lot sont attachés les quatre vingt douze/millièmes des choses communes générales et indivisibles de l'immeuble.

LOT NUMERO DEUX — REZ DE CHAUSSEE

Appartement portant le numéro DEUX au plan du rez de chaussée.
Il est situé à l'Est de la cage des escaliers et comprend une pièce et une alcôve. Elle est éclairée et desservie par une porte sur l'allée, une porte vitrée sur la cour et par deux petites ouvertures donnant sur l'allée.
Il a la propriété en commun avec le lot numéro UN du W.0 situé dans la cour à l'Est de la porte donnant dans la cage des escaliers, avec tous droits d'accès dans les conditions prévues aux conditions particulières ci-après énoncées dans la seconde partie de l'acte.
Il a en outre la jouissance divise et exclusive du terrain situé au Sud et au droit de l'immeuble sur rue en nature de cour et jardin délimité au plan par les lettres "a, b, c, d," d'une superficie de trois cent cinquante sept mètres carrés environ, le tout dans les conditions prévues aux conditions particulières ci—après énoncées dans la seconde partie de l'acte.
A ce lot sont attachés les trente sept/millièmes des choses communes générales et indivisibles de l'immeuble.

LOT NUMERO SOIXANTE TROIS - SOUS-SOL

Cave portant le numéro SOIXANTE TROIS au plan des caves.
A ce lot est attaché le Un millième des choses communes, générales et indivisibles de l'immeuble.

Les « **Locaux Loués** »

Les Locaux Loués sont identifiés sous teinte rose aux plans ci-annexés.

Annexe 3 – Plans des Locaux Loués

Les Parties conviennent que les Locaux Loués :

- Incluent d'une part les immeubles par destination tels que définis aux articles 523 à 525 du Code civil (en ce compris, le cas échéant, les installations et aménagements tels que la climatisation et les monte-charges) qui demeureront la propriété du Bailleur et sont loués au Preneur au titre du Bail ;

- Excluent les éléments et installations amovibles liés à l'exploitation des activités du Preneur, qui demeureront la propriété du Preneur.

Toute erreur dans la désignation ou la contenance des Locaux Loués ne pourra justifier aucune diminution ou augmentation de loyer, lequel a été notamment fixé en fonction de l'appréciation globale et de la parfaite connaissance des Locaux Loués par le Preneur pour les avoir visités.

En outre, le Bailleur ne garantit pas l'adaptation des Locaux Loués (et des autorisations dont ils bénéficient) à l'activité du Preneur. Le Preneur renonce à tous recours à l'encontre du Bailleur pour tous vices cachés liés à la situation environnementale ou à l'état des Locaux Loués à la date de signature des présentes.

Les Parties conviennent que les Locaux Loués comprennent également le droit d'usage collectif, non exclusif et partagé avec les autres copropriétaires, locataires et usagers de l'ensemble immobilier des parties et équipements à usage commun et/ou collectif de l'ensemble immobilier attachés aux Locaux Loués de par la loi ou en vertu du règlement de copropriété (en ce compris l'état descriptif de division) et s'appliquant à l'ensemble immobilier (le "Règlement de Copropriété") ;

Le Preneur souffrira le cas échéant de toutes servitudes, tant conventionnelles que légales, sur l'Ensemble Immobilier et/ou sur les Locaux Loués, sans recours contre le Bailleur.

Il est à ce titre précisé à propos des servitudes conventionnelles que le Bailleur devra informer le Preneur de la constitution de toute nouvelle servitude conventionnelle sur l'Ensemble Immobilier et/ou sur les Locaux Loués.

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du Preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir visités en vue des présentes, et contracter en pleine connaissance de cause.

6. DESTINATION / USAGE DES LOCAUX LOUES

Le Preneur s'engage à utiliser les Locaux Loués paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, pour l'exercice des seules activités suivantes : « Commerce de pâtisserie, chocolaterie, confiserie, glaces, salon de thé, dégustation et vente à emporter ».

Et à l'exclusion de toute autre utilisation sauf accord du Bailleur qui sera matérialisé par un écrit ou un avenant.

Cette destination exclusive constitue une condition essentielle et déterminante des présentes conventions.

Le Preneur fera son affaire personnelle à ses frais, risques et périls, de toutes les conséquences pouvant résulter de son activité exercée dans les Locaux Loués; il s'oblige pour cela à se conformer aux législations, réglementations et toutes autres prescriptions administratives, actuelles ou futures en vigueur, à obtenir toutes autorisations administratives ou autres, à payer tous impôts, taxes et redevances, à procéder à tous travaux et aménagements, et, d'une façon générale à faire tout ce qui sera raisonnablement nécessaire pour que le Bailleur ne soit jamais inquiété ou recherché au sujet de cette activité, le tout conformément aux dispositions des articles L. 145-40-2 et R. 145-35 et suivants du Code de commerce.

Le Preneur ne pourra exercer dans les Locaux Loués, une activité présentant un caractère dangereux et/ou insalubre, contraire à la morale publique et/ou aux bonnes mœurs, et/ou exercée en infraction avec la législation ou la réglementation en vigueur.

Le Preneur ne pourra en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les Locaux Loués et il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les Locaux Loués et/ou les parties communes de l'Immeuble afférentes aux Locaux Loués.

Le Preneur ne pourra exercer une activité susceptible de remettre en cause l'usage et/ou la destination des Locaux Loués et le Preneur ne devra, sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, cette utilisation ni changer la nature des activités exercées dans les Locaux Loués, ni ajouter à ces activités, des activités différentes ou complémentaires sans se conformer à la procédure établie par les articles L. 145-47 à L. 145-55 et L. 145-42 du Code de commerce.

7. DUREE DU BAIL

Le bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le **31 juillet 2024**, pour se terminer le **30 juillet 2033**.

8. FACULTÉ DE RÉSILIATION TRIENNALE

Le Bailleur tient de l'article L 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé par acte extrajudiciaire à l'expiration de chaque période triennale seulement s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1, L 145-24, afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Le Preneur bénéficie en toute hypothèse, aux termes de cet article L 145-4, de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce au moins six mois à l'avance.

Le congé peut être donné par le Preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à son libre choix.

9. DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le Preneur bénéficiera du droit au renouvellement du bail à son expiration de telle sorte que le statut des baux commerciaux soit toujours applicable à cette époque.

Le Bailleur devra adresser au Preneur plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie extrajudiciaire, un congé avec offre de renouvellement.

À défaut de congé, le Preneur devra, soit dans les six mois précédant l'expiration du bail, soit à tout moment au cours de sa prolongation, former une demande de renouvellement et ce par voie extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

À défaut de congé de la part du Bailleur et de demande de renouvellement de la part du Preneur dans les délais et formes sus-indiqués, le bail se prolongera pour une durée indéterminée aux mêmes clauses et conditions.

10. LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de TRENTE QUATRE MILLE CINQ CENT CINQUANTE-TROIS EUROS (34.553 €) que le Preneur s'oblige à payer au domicile ou siège du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, en **quatre (4)** termes égaux de HUIT MILLE SIX CENT TRENTE-HUIT EUROS ET VINGT-CINQ CENTIMES (8.638,25 €) chacun.

Ce loyer sera payable à terme à échoir les premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année et pour la première fois le 1er octobre 2024.

Le Preneur verse ce jour au Bailleur, par la comptabilité du Notaire Soussigné, le loyer à devoir au *prorata temporis* du terme en cours soit la somme de **CINQ MILLE HUIT CENT VINGT-ET-UN EUROS ET QUARANTE TROIS CENTIMES (5 821,43 €).**

DONT QUITTANCE

Le Bailleur a régulièrement exercé, dans les conditions prévues à l'article 260-2° du code général des impôts et ses textes d'application, l'option pour l'assujettissement à la T.V.A. de la location des Locaux Loués.

En conséquence, le Loyer ainsi que ses accessoires, en ce compris notamment les contributions, impôts, taxes et charges mis à la charge du Preneur, seront majorés de la T.V.A. au taux légalement applicable.

Le Preneur s'engage à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus du Loyer et de ses accessoires, en ce compris notamment les contributions, impôts, taxes et charges mis à la charge du Preneur, le montant de la T.V.A. applicable ou de toute autre taxe nouvelle, complémentaire, équivalente ou de substitution qui pourrait être créée, y compris lorsqu'elle serait légalement à la charge du Bailleur, au taux légalement applicable.

L'assujettissement du Loyer à la T.V.A. constitue une condition essentielle et déterminante pour le Bailleur.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

Le Preneur règlera au Bailleur, à réception des factures, les charges, taxes et prestations à sa charge.

11. INDEXATION DU LOYER

Les Parties conviennent d'indexer le Loyer sur la base de l'indice des loyers commerciaux publié trimestriellement par l'INSEE (l'"ILC"), dans les conditions ci-après stipulées, les Parties reconnaissant que l'ILC est en relation avec l'objet du Bail et l'activité des Parties.

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-34 et suivants, du Code de commerce, et R 145-20 du même Code.

La première indexation s'effectuera à la première date anniversaire de la prise d'effet du Bail, en prenant :

- pour indice de référence, l'indice trimestriel précédent immédiatement l'indice trimestriel publié à la date de prise d'effet du Bail, soit 134,58.
- pour indice de révision, le même indice trimestriel de l'année suivante.

Pour les années ultérieures, il sera procédé à l'indexation du Loyer, à chaque date anniversaire de la prise d'effet du Bail, en prenant pour base le Loyer de l'année écoulée et :

- pour indice de référence, l'indice de révision ayant servi à la précédente indexation du Loyer,
- pour indice de révision, l'indice du même trimestre civil de l'année suivante.

L'indexation annuelle constitue une condition essentielle et déterminante pour le Bailleur, sans laquelle il n'aurait pas contracté.

De convention expresse, les Parties déclarent que la présente clause ne peut s'analyser, se confondre et/ou se substituer à la révision légale définie dans le Code de commerce à laquelle les Parties n'entendent pas déroger.

Si, pour une raison quelconque, l'ILC devenait inapplicable, il serait remplacé par un nouvel indice équivalent choisi d'un commun accord entre les Parties afin d'assurer sur la base de ce nouvel indice l'indexation annuelle du Loyer.

Ce nouvel indice s'appliquera pendant toute la durée du Bail restant à courir (et ses Renouvellements successifs). Il en sera de même en cas d'inapplicabilité de tout indice remplaçant éventuel.

A défaut d'accord amiable, cet indice serait déterminé par un expert désigné par les Parties.

Faute d'accord par les Parties sur l'identité de cet expert, celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation des Locaux Loués statuant par ordonnance à la requête de la Partie la plus diligente. Les frais et honoraires de l'ordonnance et ceux de l'expert seront supportés à parts égales entre les deux Parties.

Dans tous les cas, l'expert aura des pouvoirs analogues à ceux que l'article 1592 du Code civil réserve au tiers expert en matière de vente et nullement les pouvoirs d'un arbitre et sa décision sera définitive et sans recours.

En tout état de cause, l'inapplicabilité de l'ILC ne pourra en aucun cas entraîner la nullité ou la résiliation du Bail.

Si un nouvel indice venait à être créé pour tous locaux de la nature des Locaux Loués, et dont l'application serait obligatoire en vertu d'un texte législatif et/ou réglementaire, il se substituerait de plein droit à l'ILC.

Dans les deux hypothèses ci-dessus, les Parties signeront un avenant au Bail afin de prendre acte du changement de l'ILC.

12. DÉPÔT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers et des charges ci-dessus stipulés et de l'exécution des conditions du bail, le Preneur a remis par la comptabilité du Notaire Soussigné, au Bailleur qui le reconnaît et lui en donne quittance, une somme de **HUIT MILLE SIX CENT TRENTE-HUIT EUROS ET VINGT-CINQ CENTIMES (8.638,25 €),** à titre de dépôt de garantie, correspondant à un trimestre de Loyer hors charges.

DONT QUITTANCE

Cette somme sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

En cas de transmission du bail ou de l'immeuble et du bail, les parties conviennent expressément que le disposant devra également transmettre le dépôt de garantie au nouveau titulaire afin que ce dernier, en sa qualité de Bailleur, profite des droits et supporte les obligations attachées à celui-ci, le nouveau titulaire devant alors se substituer purement et simplement au disposant afin que ce dernier ne soit ni recherché ni inquiété.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au Bailleur en place de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

Cette somme sera réévaluée lors de la révision du loyer, pour être toujours égale à un terme de Loyer hors taxes et hors charges.

Dans la mesure où le loyer est stipulé payable d'avance, l'article L 145-40 du Code de commerce dispose que les loyers payés d'avance, sous quelque forme que ce soit, et même à titre de garantie, portent intérêt au profit du locataire au taux pratiqué par la Banque de France, pour les avances sur titres, pour les sommes excédant celle qui correspond au prix du loyer de plus de deux termes.

Le Preneur dispense le Bailleur de devoir mettre cette somme sur un compte destiné spécialement et uniquement à ce dépôt.

13. RAPPORTS TECHNIQUES

13.1. Amiante

Conformément aux dispositions des articles R 1334-17 et R 1334-29-5 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare qu'a été réalisé un repérage des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les Locaux Loués et qu'un « DTA - Dossier Technique Amiante » a été constitué.

Le Preneur reconnait avoir reçu, préalablement à ce jour, le Dossier Technique Amiante (DTA) établi à l'initiative du Bailleur conformément aux lois et règlements en vigueur à la date de conclusion du présent Bail.

13.2. Performance énergétique

En vertu de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, dite « Grenelle II » relative à « l'obligation de joindre à des fins d'information un diagnostic de performance énergétique » (« DPE »), et en application des articles L. 126-29 et R 126-15 à R 126-29 du Code de la construction, un Diagnostic de Performance Energétique est annexé au présent bail.

13.3. Risques majeurs

Conformément aux dispositions des articles L. 125-5, L. 125-6, L. 125-7 et R. 125-26 du Code de l'Environnement, un état des risques, est annexé aux présentes

Le Bailleur informe également le Preneur que, depuis qu'il est propriétaire, les Locaux Loués n'ont pas fait l'objet d'un sinistre pour lequel une indemnité aurait été versée en application de l'article L. 125-2 du Code de l'environnement ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances.

14. CHARGES ET CONDITIONS

-ETAT DES LIEUX –

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les Parties dans un délai de quatre-vingt-dix (90) jours suivant la date de prise d'effet du Bail, à frais partagés par moitié entre les Parties.

Le Preneur s'interdit d'effectuer auprès du Bailleur toute réclamation indemnitaire et/ou demande de réduction de loyers pour tous troubles qui résulteraient de non-conformités de travaux et/ou d'équipements réalisés ou installés par le Preneur préalablement à la conclusion des présentes. L'entretien, la réparation, la maintenance et/ou le remplacement de ces travaux et/ou équipements s'effectuera dans les conditions du présent Bail.

- ENTRETIEN - REPARATIONS. –

Le Bailleur aura à sa charge les réparations des gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ainsi que celui des murs de soutènement et de clôture. Toutes les autres réparations, grosses ou menues, à l'exception des réparations mentionnées à l'article 606 du code civil, seront à la seule charge du Preneur, notamment les réfections et remplacements des glaces, vitres, volets ou rideaux de fermeture. Le Preneur devra maintenir en bon état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures.

Le Preneur devra aviser sans délai et par écrit le Bailleur de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués dont celui-ci ne peut avoir directement connaissance et nécessitant des travaux incombant à ce dernier, sauf à ne pouvoir obtenir réparation d'un préjudice constaté en cas de carence de sa part.

Il est précisé qu'aux termes des dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au locataire :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1°.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées ci-dessus celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

- <u>GARNISSEMENT</u>. –

Le Preneur garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

- <u>AMÉNAGEMENTS</u>. –

Le Preneur aura à sa charge exclusive tous les aménagements et réparations nécessités par l'exercice de son activité.
Ces aménagements ne pourront être faits qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du Preneur.
Dès à présent, le Preneur peut effectuer à ses frais les travaux d'installation suivants :

- Dépose des revêtements actuels, sol, faux-plafond, dépose des cloisons et de la mezzanine,
- Dans la mesure du possible la mezzanine actuelle sera réemployée pour créer un plancher technique au-dessus de la chambre froide. Si son réemploie n'est pas possible une nouvelle mezzanine sera créée. Celle-ci n'a pas pour vocation de créer de la surface de plancher mais uniquement recevoir des équipements techniques,
- Réutilisation d'une porte d'accès existante dans le hall de l'immeuble pour un accès de service,
- Modification du réseau électrique/plomberie privatif pour correspondre au nouveau projet,
- Déplacement du sanitaire et du point d'eau, création d'un point d'eau dans l'espace de vente,
- Cloisonnement entre l'espace de vente et une zone arrière de service non accessible au public,
- Réfection des revêtements de sol avec la pose de carrelage, réalisation de doublage sur les murs et mise en peinture de l'ensemble,
- Installation de vitrines réfrigérées, chambre froide, présentoirs, éclairages et divers mobiliers de vente.

<u>- MISES AUX NORMES</u>. –

Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, le Preneur aura la charge exclusive du coût des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble loué ou les normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des personnes handicapées, d'hygiène, d'isolation phonique, ou les normes de salubrité spécifiques à son activité, sauf à tenir compte des dispositions de l'article R 145-35 du Code de commerce (exclusion des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil).

Ces mises aux normes ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Le Preneur devra exécuter ces travaux dès l'entrée en vigueur d'une réglementation spécifique à son activité, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives attachées à celle-ci, à l'exception des honoraires liés à des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil.

En application des dispositions du second alinéa de l'article R 145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputées au locataire les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation le local loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations sur les gros murs, voûtes, les poutres et les couvertures entières.

- CHANGEMENT DE DISTRIBUTION. –

Le Preneur ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution.
En cas d'autorisation du Bailleur, les travaux devront être effectués sous le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

- COPROPRIETE. –

L'activité du Preneur telle que délimitée dans le présent bail n'est pas interdite par le règlement de copropriété dont la copie est annexée. Le Preneur devra respecter les dispositions statutaires qui en découlent.

Annexe 5 – Copie du règlement de copropriété

Il est rappelé au Preneur que, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent être autorisés préalablement par l'assemblée générale des copropriétaires. Lorsque le Bailleur aura donné son accord sur les travaux envisagés, il sollicitera le syndic par lettre recommandée avec accusé de réception pour leur inscription à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale utile.

Le Bailleur déclare ne pas avoir connaissance de travaux, actuels ou futurs, sur les parties communes de l'immeuble qui seraient de nature à limiter l'accès aux Locaux Loués.

Dans un délai de trois mois après chaque assemblée générale des copropriétaires, le syndic assure l'information des occupants de l'immeuble des décisions susceptibles d'avoir des conséquences sur les conditions d'occupation de l'immeuble et sur les charges des occupants, et ce par affichage ou par dépôt d'une circulaire dans chacune des boîtes aux lettres.

- AMELIORATIONS. –

Tous travaux, embellissements, et améliorations faits par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le Bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du Preneur.

Les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge de remettre les lieux en l'état.
Il est précisé que cette accession en fin de bail stipulée sans indemnité n'exclut en rien le droit du locataire évincé à demander une indemnité d'éviction à titre indemnitaire, ainsi que les frais entraînés par sa réinstallation dans un nouveau local bénéficiant d'aménagements et d'équipements similaires à celui qu'il a été contraint de quitter.
En outre, la valeur de cet avantage constitue pour le Bailleur un complément de loyer imposable au titre de l'année au cours de laquelle le bail expire ou est résilié, ce montant étant égal au surcroît de valeur vénale du bien loué.

- <u>JOUISSANCE DES LIEUX</u>. –

Le Preneur devra jouir paisiblement des lieux en se conformant à leur usage, au règlement de copropriété et au règlement intérieur de l'immeuble s'il existe. Le Preneur ne fera rien qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants ou aux voisins. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs nauséabondes ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles ou dangereux. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Le Preneur ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, rien faire, ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués, ou faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être tenu personnellement responsable de tous désordres ou accidents.

Le Preneur devra prévenir le Bailleur sans retard et par écrit, de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et de toute dégradation et détérioration qui viendraient à être causées aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

- <u>EXPLOITATION</u>. -

Le Preneur devra exploiter son activité en se conformant aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. L'autorisation donnée au Preneur d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du Bailleur aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet. Le magasin devra être constamment ouvert sauf fermeture hebdomadaire ou pour congés ou pour permettre l'exécution de travaux.

- ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION -

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).
La règlementation est contenue aux articles R 164-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.
L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes de 701 à 1500 personnes de 301 à 700 personnes Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	1ère 2ème 3ème 4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH) pour chaque type d'établissement. Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

- ENSEIGNES. -

Le Preneur pourra apposer sur la façade du magasin des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du Preneur. Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, le Preneur devra déplacer et replacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

Le Bailleur autorise expressément le Preneur à exploiter les Locaux Loués sous l'enseigne « SEVE ».

- <u>IMPOTS - CHARGES</u> –

1°) - Le Preneur devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le Bailleur pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur paiement, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

2°) - En sus du loyer ci-après fixé, le Preneur remboursera au Bailleur sa quote-part des charges :
- 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 ;
- les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives ;
- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le Preneur.
Dans cette hypothèse, et dans la mesure où le loyer est soumis à la taxe sur la valeur ajoutée, celle-ci sera due sur ces remboursements, considérés alors comme un "loyer supplémentaire".

3°) - Le Preneur acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

4°) - Le Preneur remboursera au Bailleur l'intégralité des charges de copropriété relatives aux lots composant les Locaux Loués, mais à la seule exclusion des travaux compris dans ces charges et relevant de ceux qualifiés de grosses réparations tels que définis ci-dessus comme étant à la charge du Bailleur, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l’article L 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le Bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

La liste des charges récupérables devant figurer au bail aux termes des dispositions du premier alinéa de l'article L 145-40-2 du Code de commerce, les parties ont expressément déclaré vouloir se référer à celle qui est indiquée au décret numéro 1987-713 du 26 août 1987 pris en application de l’article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables en matière de bail d'habitation est annexée après mention.

Annexe 6 – Répartition des charges

Il est précisé en tant que de besoin que si la cotisation foncière des entreprises est due par le Bailleur, elle ne peut en toute hypothèse être mise à la charge du Preneur (article R 145-35 3° du Code de commerce).

- <u>ASSURANCES</u>. –

Le Preneur souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et les maintiendra pendant toute la durée du bail.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera de la bonne exécution de cette obligation sans délai sur simple réquisition du Bailleur.

Spécialement, le Preneur devra adresser au Bailleur, dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le Preneur entraînerait, soit pour le Bailleur, soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le Preneur serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le Bailleur contre toutes réclamations des tiers.

Le Preneur assurera pendant la durée du bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes, le dégât des eaux, le bris de glaces, le vol, le vandalisme, et compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs.

Par ailleurs, le Preneur s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation. Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Le Preneur s'engage à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouvent les Locaux Loués, telles qu'elles résultent tant des textes législatifs et réglementaires en vigueur que de la situation des locaux.

Si, à la suite d'un sinistre, il s'avère une insuffisance d'assurances ou un défaut d'assurance de la part du Preneur, celui-ci sera réputé, pour les dommages qu'il aura subis, avoir renoncé à tous recours contre le syndicat des copropriétaires ou les autres occupants de l'immeuble. De plus, il sera tenu personnellement de la réparation des dommages causés aux tiers du fait des lieux loués.

- <u>CESSION - SOUS-LOCATION</u>. –

Toute cession ou transfert sous quelque mode que ce soit du droit au Bail seul par le Preneur est interdite (en ce compris par voie d'apport).

Le Preneur ne pourra céder ou transférer sous quelque mode que ce soit son droit au bail qu'en totalité (en ce compris un droit sur l'enseigne) à l'acquéreur du fonds de commerce ou au bénéficiaire d'un apport de son fonds de commerce, présentant des garanties de solvabilité soit équivalente à celle du Preneur soit satisfaisante pour le Bailleur. Le Preneur devra obtenir l'agrément préalable et écrit du Bailleur, lequel ne pourra être refusé que pour des motifs sérieux et légitimes et dans un délai maximum de trente (30) jours calendaires à partir de la notification du Preneur de son intention de céder et étant convenu qu'à défaut de réponse du Bailleur dans le délai susvisé, le Preneur sera réputé avoir reçu l'agrément du Bailleur, sous réserve que la notification soit accompagnée des justificatifs afférents à l'identité et la solvabilité du cessionnaire envisagé.

Pour tous les cas de cession, le cédant restera garant et répondant solidaire du paiement des loyers ou indemnités d'occupation, des charges, taxes et contributions, ainsi que de l'entière exécution des clauses et conditions du Bail, avec le cessionnaire, et tous les cessionnaires successifs, pendant une période maximale de trois (3) ans à compter de la date de la cession. Cette garantie solidaire sera due tant par tout cédant du chef du (ou des) cessionnaire(s), que réciproquement par tout cessionnaire du chef de tout cédant, sans que le Bailleur ne soit tenu d'effectuer la moindre formalité ou dénonciation notamment dans l'hypothèse où des délais de paiement seraient consentis amiablement ou judiciairement au débiteur principal.

La garantie sera également due en cas de résiliation du Bail, pour quelque cause que ce soit, pendant la période d'occupation des Locaux Loués, jusqu'à leur libération effective et totale, et remise des clefs, dans la limite des éventuelles dispositions légales qui seraient impératives.

En outre, le Preneur devra procéder au règlement préalable de tout arriéré de Loyer, charges, impôts, taxes et accessoires.

Toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, auquel le Bailleur sera appelé, sauf si la cession était ordonnée dans le cadre d'un plan de cession. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession ou de sous-location.

L'article L 145-16-1 du Code de commerce dispose que si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du Bailleur, ce dernier doit informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci, sous peine de perdre le droit de se retourner contre le cédant.

Le Preneur ne pourra, sauf accord exprès et écrit du Bailleur, ni sous-louer tout ou partie des Locaux Loués, ni se substituer toute personne ou société même à titre gratuit dans leur jouissance.

L'autorisation éventuelle de sous-location - totale ou partielle - doit être expresse et écrite ; elle est par nature précaire et ne porte pas atteinte à l'indivisibilité conventionnelle du bail expressément stipulée par les parties.

En cas de sous-location éventuellement autorisée par acte séparée, ou d'hébergement :

- Le Preneur restera seul responsable envers le Bailleur de la mauvaise ou de la non-exécution de ses obligations par le sous-locataire ou l'hébergé, les locaux étant réputés indivisibles.

- Le Preneur ne pourra donc se prévaloir envers le Bailleur du non-respect des obligations du sous-locataire ou de l'hébergé dont il reste seul responsable à l'égard du Bailleur.

- <u>DESTRUCTION</u> –

Si les Locaux Loués venaient à être détruits en totalité par cas fortuit, le bail sera résilié de plein droit et sans indemnité. En cas de destruction partielle, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, le Preneur pourra demander soit la continuation du bail avec une diminution du loyer soit la résiliation totale du bail, sous réserve des particularités suivantes convenues entre les parties :

Si le Preneur subit des troubles sérieux dans son exploitation et si la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à quinze (15) jours aux dires de l'architecte du Bailleur, les parties pourront résilier le bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les quinze (15) jours de la notification de l'avis de l'architecte du Bailleur.

L'avis de l'architecte devra être adressé par le Bailleur au Preneur, par lettre recommandée avec avis de réception.

La demande de résiliation devra être notifiée à l'autre partie par acte extrajudiciaire. Dans l'hypothèse où ni le Preneur, ni le Bailleur ne demanderaient la résiliation du bail, il serait procédé comme ci-dessous.

Si le Preneur ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et que la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du Bailleur, inférieure à quinze (15) jours, le Bailleur entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux par sa compagnie d'assurances. En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le Preneur aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, sous condition que le Bailleur recouvre une indemnisation compensatrice de perte de loyer équivalente, de la part de la compagnie d'assurances.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par l'expert d'assurance. Le Preneur renonce d'ores et déjà à tout recours contre le Bailleur, en ce qui concerne tant la privation de jouissance que la réduction éventuelle de loyer, comme il est prévu ci-dessus.

- VISITE DES LIEUX -

En cours de bail : Le Preneur devra laisser le Bailleur visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute personne de son choix, chaque année, pour s'assurer de leur état, ainsi qu'à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

En fin de bail ou en cas de vente : Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente, par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur ou de son notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes à déterminer conventionnellement, de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité. Le Preneur supportera l'apposition sur la vitrine par le Bailleur de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

Pour l'exécution des travaux : Le Preneur devra laisser pénétrer à tout moment tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

- RESTITUTION DES LIEUX – REMISE DES CLEFS. -

En fin de jouissance, le Preneur restituera les Locaux Loués au Bailleur dans un bon état d'entretien, de fonctionnement et de réparations locatives, et vides de tous mobiliers, marchandises, installations ou aménagements de nature mobilière.

A la fin de la jouissance des Locaux Loués par le Preneur au titre du Bail pour quelque motif que ce soit, y compris en cas de résiliation judiciaire, le Preneur :

- devra laisser au Bailleur, tous aménagements, améliorations et installation, de nature immobilière qu'il aura réalisés pendant la durée du Bail et de ses Renouvellements, lesquels deviendront alors la propriété du Bailleur sans qu'aucune indemnité ne soit due par ce dernier, sous réserve de la prise en charge, le cas échéant, des régularisations de T.V.A qui seraient à reverser par le Preneur du fait du transfert desdits éléments.

Le Bailleur ne pourra en aucune façon exiger du Preneur la remise des Locaux Loués dans leur état primitif, sauf pour les travaux non réalisés dans le respect du Bail.

Le Preneur devra en outre :

- Enlever tous les éléments et installations amovibles liés à l'exploitation des activités du Preneur, de nature mobilière, lui appartenant et situés dans les Locaux Loués.
- Procéder, à la demande du Bailleur, à la remise en peinture des murs, plafonds, portes et huisseries composant les Locaux Loués dans leur intégralité (hors caves) d'une couleur blanche.

Il est rappelé en tant que de besoin que l'intention du Bailleur de reprendre ou de faire reprendre l'activité exercée par le Preneur est sans incidence sur l'obligation légale particulière pesant sur ce dernier de mettre en sécurité et remettre en état les lieux donnés à bail, notamment en matière de pollution.

Le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au Bailleur par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Il devra rendre les locaux en bon état de réparations ou, à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Il sera procédé, en la présence du Preneur dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur, et prévoira un état des lieux "complémentaire" dès après le déménagement du Preneur à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires.

Le Preneur devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord sur ces devis.

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le Bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en réclamant le montant au Preneur.

Si le Preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

À titre de stipulation de pénalité, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le Preneur s'engage à verser au Bailleur, qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

15. INDEMNITE D'OCCUPATION

A défaut pour le Preneur de restituer les Locaux Loués à l'échéance du Bail ou en suite de sa résiliation, il sera, de plein droit et sans préavis, redevable au Bailleur d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà, par jour de retard, à deux cent pour cent (200%) du montant du loyer hors taxes hors charges, calculé *prorata temporis* sur la base de trente (30) jours calendaires, sans préjudice de tous autres droits à dommages intérêts au profit du Bailleur, notamment en application des dispositions de l'article 1760 du Code civil; étant précisé que le paiement par le Preneur de l'indemnité d'occupation susvisée ne le dispense pas de l'obligation de payer les charges, taxes, impôts et redevances, ainsi que tous les accessoires prévus au Bail.

16. NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

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

- En cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait,
- En cas d'interruption dans les fournitures, qu'il s'agisse des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration ou de l'entreprise qui en dispose, soit de travaux, accidents, réparations ou mises en conformité,
- En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation de ces services dans les lieux loués, sauf s'il résulte de la vétusté.

17. TOLERANCES

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

18. LOIS ET RÈGLEMENTS

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et règlements applicables en la matière. En outre, les parties sont averties que les dispositions indiquées aux présentes peuvent être modifiées par toutes dispositions législatives ultérieures qui seraient d'ordre public et applicables aux baux en cours.

19. TRAVAUX DU BAILLEUR

Le Bailleur s'engage à ne pas modifier les Locaux Loués sans l'accord préalable du Preneur. Toutefois et par dérogation à l'article 1723 du Code civil, le Preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à une réduction du Loyer, à une indemnité et/ou à la résiliation du Bail :

i. tous travaux de réparation, rénovation, reconstruction et autres qui seraient urgents ou s'imposeraient au Bailleur par la loi, par les stipulations du Bail mettant des travaux expressément à la charge du Bailleur, ou par des raisons de sécurité ; et/ou
ii. tous travaux d'installation, d'entretien et de maintenance de panneaux photovoltaïques ; et/ou
iii. tous autres travaux de réparation, rénovation, reconstruction, surélévation, agrandissements, y compris les améliorations environnementales et y compris les travaux de reprise, dès lors que les conditions de réalisation de tels travaux auront été préalablement convenues avec le Preneur (cet accord ne pouvant être refusé de manière déraisonnable). En tout état de cause, le Preneur ne pourra subordonner son accord à une réduction du Loyer ou à une indemnité.

Par dérogation à l'article 1724 du Code civil, le Preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de Loyer, indemnisation ou résiliation du Bail, en cours de Bail, quelles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excédât-elle vingt-et-un (21) jours, (i) tous travaux et réparations qui seraient urgents ou s'imposeraient au Bailleur par la loi, par les stipulations du Bail mettant des travaux expressément à la charge du Bailleur, ou par des raisons de sécurité ou (ii) toutes améliorations environnementales.

Le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour que ses travaux et leurs conséquences gênent le moins possible l'exploitation des Locaux Loués par le Preneur et devra en tout état de cause faire en sorte que l'accessibilité et la visibilité des Locaux Loués soient, y compris pendant la durée des travaux, maintenus de façon équivalente à celles préexistantes auxdits travaux. A cet effet, le planning et le phasage des travaux seront soumis au Preneur pour avis et préconisation. Il est précisé que le Bailleur peut librement refuser ces avis et préconisations s'il les juge déraisonnables.

Dans l'hypothèse où le Bailleur, ou le syndicat de copropriété le cas échéant, bénéficierait de garanties légales de construction (parfait achèvement, bon fonctionnement et décennale, visées aux articles 1792 et suivants du Code civil) à compter de la réception des ouvrages, le Bailleur exercera tous recours relatifs aux désordres, malfaçons, défauts de finition ou de conformité relevant des garanties précitées, toutes les fois où elles seraient susceptibles de s'appliquer, et ce dans les meilleurs délais dès qu'il en aurait connaissance.

A cet effet, le Preneur notifiera au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, tout désordre, malfaçon, défaut de finition ou de conformité dans les meilleurs délais après qu'il en aura eu connaissance, et ce pendant toute la durée du Bail, de ses renouvellements et de ses prorogations conventionnelles éventuelles. Le Preneur reconnait pouvoir être tenu pour responsable de toute aggravation ou dommage résultant de son silence ou de son retard à informer le Bailleur, notamment au regard des garanties de parfait achèvement, de bon fonctionnement et décennale dont bénéficierait le Bailleur, ou le syndicat de copropriété.

L'engagement du Bailleur n'emporte pas garantie de sa part sur les conditions et les délais de réalisation des travaux de reprise desdits désordres, une fois les recours exercés, étant toutefois ici précisé que le Bailleur entreprendra les démarches nécessaires auprès des constructeurs/entreprises et assureurs en vue de la réalisation dans les meilleurs délais par celles-ci des travaux de reprise des désordres.

20. TRAVAUX À L'INITIATIVE DU PRENEUR

Le Preneur ne pourra effectuer dans les Locaux Loués aucun travaux, changements de distribution, démolitions, percement de murs et/ou constructions touchant à la solidité et/ ou la sécurité du gros-œuvre et/ou la valorisation des Locaux Loués et/ou de l'Immeuble et/ou nécessitant une autorisation d'urbanisme, ni aucun travaux touchant aux équipements et aux éléments techniques des Locaux Loués et/ou de l'Immeuble sans l'accord préalable et écrit du Bailleur, à l'exception toutefois des éléments techniques et équipements lui appartenant et à l'exception des travaux d'installation mentionnés à l'article 14 du présent bail et d'ores et déjà autorisés par le Bailleur.

Le Preneur devra, pour recueillir cet accord, notifier au Bailleur une demande d'autorisation dûment documentée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception comprenant notamment :

(a) un descriptif des travaux et équipements prévus ;

(b) un calendrier prévisionnel de réalisation des travaux ;

(c) le dossier de demande d'autorisation de construire le cas échéant (déclaration de travaux, demande de permis de construire et/ou de démolir) ;

(d) la liste des polices d'assurances devant être souscrites ; et

(e) un rapport écrit avant travaux sans réserve d'un bureau de contrôle agréé, notoirement connu, confirmant :

> (i) que les travaux envisagés ne portent pas atteinte à la solidité des bâtiments objets des Locaux Loués et de leurs principales structures et qu'ils peuvent être réalisés sans inconvénient ni danger ; et
>
> (ii) la conformité des installations électriques, d'extraction d'air et de ventilation projetées, une fois les travaux envisagés réalisés, avec les réglementations, normes, D.T.U. en vigueur et notamment la réglementation relative aux ICPE, la sécurité incendie et le Code du travail ;

Le Bailleur devra notifier son accord ou son refus par écrit au Preneur dans un délai de 15 jours ouvrés suivant la réception du dossier complet ; le défaut de réponse de la part du Bailleur, dans ledit délai valant acceptation tacite de sa part.

Le Preneur demeurera tenu des diligences pour l'obtention de toutes autorisations administratives, notamment (sans se limiter à) les autorisations d'urbanisme et/ou d'environnement, qui seraient requises pour la réalisation de ces travaux. Si l'intervention du Bailleur devait être nécessaire pour l'obtention des autorisations administratives requises pour la réalisation des travaux, le Bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour apporter son assistance et/ou faire les démarches nécessaires et délivrer les consentements, agréments ou signatures requis pour la constitution des dossiers de demande et l'obtention de ces autorisations. Le Bailleur ne pourra encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations ainsi que le règlement des taxes et participations susvisées.

Par ailleurs, lorsque ces travaux entreront dans le champ d'application des articles L. 241-1, L. 242-1 et L. 242-2 du Code des assurances, le Preneur devra selon les cas souscrire auprès de compagnies d'assurance de premier rang et pour des montants suffisants: (i) une assurance « dommage ouvrage » (avec extension aux garanties de bon fonctionnement des éléments d'équipement, de dommages immatériels et de dommages aux existants) et une assurance « constructeur non réalisateur », (ii) une assurance « tous risques chantiers » (avec extension à la responsabilité civile du maître d'ouvrage et aux dommages existants) et (iii) une assurance de responsabilité civile générale (RC exploitation – RC maitre d'ouvrage).

Les travaux ne pourront être entrepris avant l'obtention des autorisations administratives ayant un caractère définitif et la souscription des polices d'assurance nécessaires.

Les travaux ainsi autorisés devront être exécutés conformément aux règles de l'art, aux dispositions légales et réglementaires, de telle manière que le Bailleur ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

Les travaux seront réalisés aux frais, risques et périls du Preneur et sous sa seule responsabilité, le Bailleur ne pouvant être assimilé à un maître d'ouvrage. Le Preneur devra s'entourer d'intervenants de bonne réputation, notamment pour la maîtrise d'œuvre des travaux (architecte, BET/bureau d'études, …), ayant les qualifications et l'expérience requises compte tenu de la nature des travaux envisagés et dûment assurés. Le Preneur supportera les frais et honoraires desdits intervenants, en ce compris, le cas échéant, ceux missionnés par le Bailleur au titre de ces travaux.

Le Preneur adressera au Bailleur la copie des autorisations administratives obtenues, les attestations de paiement des primes définitives des diverses polices d'assurances devant être souscrites pour la réalisation des travaux, les plans de récolement des ouvrages exécutés, le rapport final sans réserve du bureau de contrôle, le DIUO et, si applicable, le certificat de conformité.

Si les travaux étaient réalisés par le Preneur sans autorisation préalable expresse et écrite du Bailleur, la remise des Locaux Loués dans leur configuration initiale pourrait être demandée par le Bailleur, en tout ou partie, et devra être exécutée par le Preneur sans délai à compter de la notification qui lui en sera faite par le Bailleur ou son mandataire, à l’exception à l’exception des travaux d’installation mentionnés à l’article 14 du présent bail et d’ores et déjà autorisés par le Bailleur.

De même, en cas de non-conformité avec les autorisations administratives obtenues et/ou avec les instructions données par le Bailleur, les travaux complémentaires ou modificatifs nécessaires devront être exécutés par le Preneur sans délai à compter de la notification qui lui en sera faite par le Bailleur ou en tout état de cause, dans les délais imposés par la réglementation applicable et/ou par toute autorité compétente.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, aménagements, ou constructions quelconques, y compris ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, les cloisons, câblages et autres travaux et installations devenus immeubles par destination effectués par le Preneur dans les Locaux Loués deviendront la propriété du Bailleur en fin de jouissance, en tout ou en partie, sans indemnité pour le Preneur.

Le Bailleur pourra néanmoins exiger du Preneur, lors de son départ, la remise des Locaux Loués, en tout ou partie, aux frais du Preneur, dans leur état et configuration tels que déterminés dans l'état des lieux d'entrée établi lors de la prise de possession des Locaux Loués dans le cadre du Bail, à l'exclusion des travaux réalisés avec l'accord du Bailleur sans qu'ils aient été conditionnés à la remise en état des lieux en fin de jouissance.

Il est ici précisé que les modifications faites par le Preneur touchant à l'esthétique de l'Immeuble n'ayant pas nécessité l'obtention préalable de l'accord du Bailleur devront faire l'objet d'une remise en état initial.

21. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

En cas de non-exécution, totale ou partielle, ou de non-respect, par le Preneur de la clause de destination, du paiement à son échéance de l'un des termes du loyer, des charges et impôts récupérables par le Bailleur, des travaux lui incombant, des horaires d'ouverture pouvant être imposés par une réglementation ou un cahier des charges, de son obligation d'assurance, de la sécurité de son personnel et des tiers, du non-paiement de frais de poursuite, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivré par acte extra-judiciaire au Preneur ou à son représentant légal (et à l'administrateur judiciaire également s'il en existe un à ce moment-là) de régulariser sa situation. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner la déclaration par le Bailleur d'user du bénéfice de la présente clause ainsi que le délai d'un mois imparti au Preneur pour régulariser la situation.

Si le Preneur refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, il encourrait une astreinte correspondant au double du loyer en cours (sur une base journalière) par jour de retard.

En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellements, la somme due ou payée à titre de garantie par le Preneur restera en totalité acquise au Bailleur à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû. Il en sera de même un mois après le non-respect d'une échéance, ou également en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non-respect d'une des clauses du bail.

Sauf en cas de résiliation amiable (possibilité de versement d'une indemnité), il ne sera jamais dû d'indemnité par le Bailleur. En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le Preneur s'engage formellement, en cas de non-paiement des loyers, des charges et des prestations, à régler tous les frais et honoraires engagés par le Bailleur dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'intenter.

Toute offre de paiement intervenant après la mise en œuvre de la clause résolutoire ne pourra faire obstacle à la résiliation du bail.

Conformément au deuxième alinéa de l’article L 145-41 du Code de commerce, tant que la résiliation ne sera pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée, le juge pourra, en accordant des délais dans la limite de deux ans, suspendre la résiliation et les effets de la présente clause.

En outre, le Bailleur pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

- pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d’ouverture d’une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;

- pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation. Étant néanmoins précisé que l’action en résolution d’un contrat pour non-paiement à l’échéance convenue est une action fondée sur le défaut de paiement. Cette action tombe sous le coup de la suspension des poursuites individuelles contre le débiteur en procédure collective.

Les dispositions des articles L 622-14 2° et R 641-21 du Code de commerce, complétées par l’article R 622-13 dudit Code prévoient que le juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal. Toutefois le Bailleur ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement. Dans un tel cas, selon la jurisprudence actuelle de la chambre commerciale de la Cour de cassation, le juge-commissaire doit se borner à constater la résiliation de plein droit du bail si les conditions en sont réunies et il ne peut accorder des délais de paiement.

22. DROIT LEGAL DE PRIORITE DU BAILLEUR

Le Bailleur bénéficie d'un droit de priorité en cas de cession du bail, droit de priorité régi par les dispositions de l'article L 145-51 du Code de commerce qui en définit les modalités. Ce droit de priorité n'est possible que si le Preneur veut céder son bail alors qu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou a été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales.

23. DÉCLARATIONS

Le Bailleur déclare ce qui suit :

- Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle de ses biens.
- Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.
- Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le Preneur atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;

- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

Il est en outre précisé que la destination permise par le bail n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation et n'est pas prohibée par un quelconque règlement.

24. IMMATRICULATION

Le notaire soussigné a informé le Preneur de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au registre national des entreprises, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation telles que le risque de se voir refuser le bénéfice du statut des baux commerciaux, le droit au renouvellement du bail et le droit à l'indemnité d'éviction.

Si le Preneur est déjà immatriculé, il y aura lieu de déposer un dossier de modification de l'immatriculation.

L'immatriculation doit être effectuée au titre de celle effectivement permise et exercée dans les lieux loués.

En cas de dissolution du Preneur personne morale, un dossier de radiation doit être déposé dans le mois de la clôture de la liquidation.

Cette obligation disparaît lorsque les parties optent expressément pour le statut des baux commerciaux alors que le Preneur tant dans son statut que dans son activité ne remplit pas les conditions d'application automatique de ce statut. Par suite le Bailleur ne pourra pas alors invoquer le fait que le Preneur ne soit pas immatriculé au registre national des entreprises.

25. INFORMATION DROIT DES SOCIETES

Le Preneur devra notifier au Bailleur par acte extrajudiciaire, dans le mois de l'évènement, tout changement de structure juridique résultant d'une fusion, d'une scission ou d'un apport partiel d'actif ou d'une transmission universelle du patrimoine, effectué en vertu de l'article 1844-5 du Code Civil.

Notamment si le Preneur est une personne morale, les représentants légaux de cette dernière s'engagent à avertir le Bailleur de tout changement important dans la direction de cette personne morale ou dans la détention du capital social de cette dernière.

26. PRESCRIPTION

Par application des dispositions de l'article L 145-60 du Code de commerce, les parties sont informées que la prescription des actions pouvant être exercées en vertu des dispositions relatives au bail commercial est de deux ans.

Le délai de prescription court du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits permettant de l'exercer.

L'action en résiliation d'un bail commercial pour inobservation de ses clauses, l'action en paiement des loyers, la demande du Bailleur en exécution d'un congé ayant pour objet l'expulsion de l'occupant, ne sont pas soumises à la prescription biennale.

27. OBLIGATION D'INFORMATION

En application des dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de Commerce, il est précisé que les travaux suivants ont été réalisés dans les Locaux Loués et/ou l'Ensemble Immobilier au cours des trois dernières années :

- 2023 : ravalement de la façade
- 1er semestre 2024 : reprise des souches des cheminées

Il est également précisé qu'au jour des présentes, il est envisagé de procéder aux travaux suivants dans les trois années à venir :

Néant.

28. PENALITES

Toutes sommes dues en vertu du présent Bail qui ne seraient pas payées à leur échéance exacte, porteront intérêt au taux de l'intérêt légal majoré de deux cent cinquante (250) points de base à compter de quinze (15) jours après une mise en demeure par courrier recommandé avec accusé de réception demeuré infructueux. Les intérêts dus pour une année entière porteront eux-mêmes intérêt au taux légal majoré de trois cent (300) points de base.

29. COPIE EXÉCUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au Bailleur.

30. FRAIS HONORAIRES

Tous les frais, droits et honoraires du bail et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au Bailleur, seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

Chacune des parties, devra néanmoins rembourser à l'autre les frais des actes extra-judiciaires et les frais de justice motivés par des infractions aux présentes dont elle serait la cause.

31. NULLITE D'UNE CLAUSE

Si par impossible l'une des clauses du Bail devait être déclarée nulle, il est expressément convenu entre les Parties que l'intégralité des autres clauses demeurera valide.

32. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile chacune en leur siège social.

33. CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles, le Preneur n'étant pas un partenaire commercial du Bailleur pouvant impliquer une soumission de l'un vis-à-vis de l'autre, en ce sens qu'ils n'ont pas de relations commerciales suivies dans des activités de production, de distribution ou de services.

34. DEVOIR D'INFORMATION RÉCIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

35. IMPREVISION

Les Parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une des parties. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un évènement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les évènements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

36. FORCE MAJEURE

La renonciation au mécanisme de l'imprévision ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil "*Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*
Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

37. LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC

Les parties sont averties que les dispositions d'ordre public d'une loi nouvelle s'appliquent aux contrats en cours au moment de sa promulgation, sauf si la loi en dispose autrement. Les dispositions d'ordre public sont celles auxquelles les parties ne peuvent déroger.

38. CERTIFICATION D'IDENTITÉ

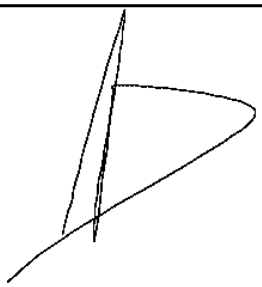
Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

39. FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.
Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique au lieu indiqué en tête du présent acte,
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique au(x) jour(s), mois et an indiqués ci-après dans les cadres de signatures.
Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

M. CAMBANIS Marjorie agissant en qualité de représentant a signé à PARIS-XVI le 31 juillet 2024	
Mme LE CUFF Léa agissant en qualité de représentant a signé à PARIS-XVI le 31 juillet 2024	
et le notaire Me MUZARD ANNE a signé à PARIS-XVI L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE LE TRENTE ET UN JUILLET	

DocuSign Envelope ID: 3E68B1B8-BD1A-43DF-9AB0-E4E95AFB1CCA

POUVOIR

Monsieur Philippe Maître,
agissant en qualité de Directeur Commercial de la société **PICARD SURGELES**, société par actions simplifiée au capital de 2 485 858 euros, enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de Melun sous le numéro 784 939 688 et dont le siège social est situé 1, route Militaire, à Fontainebleau (Seine-et-Marne), dûment habilité par délégation de pouvoirs en date du 28 mars 2024 ;

donne mandat et tous pouvoirs à **Madame Marjorie Cambanis,**
en sa qualité de **Responsable Juridique Immobilier et Assurances**, domiciliée professionnellement à Fontainebleau (Seine-et-Marne), 1, route Militaire,

de signer en représentation de la société PICARD SURGELES tous actes d'administration, de disposition et d'acquisition se rapportant aux terrains, immeubles, baux commerciaux, droit au bail et fonds de commerce, tels que détaillés ci-après :

- Conclusion :
  - de tous baux commerciaux, tous avenants et protocoles y afférents,
  - de tous baux emphytéotiques et baux à construction,
  - cession et acquisition de fonds de commerce,
  - cession et acquisition de droits au bail,
  - crédit baux immobiliers,
  - contrats de location-gérance,
  - sous-locations,
  - toute promesse et avant-contrats en lien avec les contrats et actes ci-dessus,
  - actes de résiliation amiable en lien avec les contrats et actes ci-dessus,
  - transactions en lien avec les contrats et actes ci-dessus ;

- Conclusion :
  - de tous contrats de vente immobilière,
  - de tous contrats relatifs à l'acquisition et la vente de terrains et murs d'immeuble,
  - de crédits-baux immobilier ;

- Demandes de révision triennale de loyer ;

- Acceptation et délivrance de tous congés commerciaux ou autres en lien avec les contrats et actes ci-dessus ;

- Demandes de renouvellement des baux commerciaux ;

- Délivrance de congés commerciaux et signature de tous protocoles afférents à ces congés ;

- Mise en location, en sous-location ;

- Concourir à tous actes de vente ou d'achat de biens immobiliers ;

- Enchérir dans le cadre d'opérations liées aux contrats ci-dessus mentionnés ;

DocuSign Envelope ID: 3E68B1B8-BD1A-43DF-9AB0-E4E95AFB1CCA

- Effectuer toute déclaration de créances auprès des organismes de redressement ou de liquidation judiciaires en lien avec les opérations ci-dessus ;

- Réceptionner tout acte notifié par huissier au siège social de la société Picard Surgelés et éffectuer tout retrait auprès d'une étude d'huissier d'acte notifié par huissier au siège social et n'ayant pas pu être réceptionné ;

- Substituer tous tiers dans le bénéfice de la présente délégation.

Le présent pouvoir est valable à compter du **1er avril 2024** jusqu'au **31 mars 2025** .

Signature électronique[1]

Bon pour pouvoir

Bon pour pouvoir

DocuSigned by:
AA9A745DB4AE4E8...

Philippe Maître
Signature précédée de la mention « Bon pour pouvoir »

Bon pour acceptation de pouvoir

Bon pour acceptation de pouvoir

DocuSigned by:
Marjorie CAMBANIS
47209CB3FD914F9...

Marjorie Cambanis
Signature précédée de la mention « Bon pour acceptation de pouvoir »

[1] Le présent pouvoir est signé électroniquement par le biais du prestataire de services DocuSign (www.docusign.com) conformément aux dispositions des articles 1366 et suivants du Code Civil.

DocuSign

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: 3E68B1B8BD1A43DF9AB0E4E95AFB1CCA

État: Complétée

Objet: DocuSign : Pouvoirs de signature des baux commerciaux

Enveloppe source:

Nombre de pages du document: 6

Signatures: 6

Émetteur de l'enveloppe:

Julie Hucher

Nombre de pages du certificat: 6

Paraphe: 0

1 Route Militaire CS 60137

FONTAINEBLEAU CEDEX, France 77305

Julie_HUCHER@picard.fr

Signature dirigée: Activé

Horodatage de l'enveloppe: Activé

Adresse IP: 158.255.116.82

Fuseau horaire: (UTC+01:00) Bruxelles, Copenhague, Madrid, Paris

Suivi du dossier

État: Original
26/04/2024 12:56:46

Titulaire: Julie Hucher
Julie_HUCHER@picard.fr

Emplacement: DocuSign

Événements de signataire	Signature	Horodatage
Philippe Maître philippe_maitre@picard.fr Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune), Authentification	DocuSigned by: AA9A745DB4AE4E8...	Envoyée: 26/04/2024 13:04:43 Consultée: 26/04/2024 13:08:52 Signée: 26/04/2024 13:09:03
	Sélection d'une signature : Écrit sur un appareil En utilisant l'adresse IP: 77.133.249.28 Signé à l'aide d'un périphérique mobile	

Détails d'authentification
Aut. SMS:
Transaction: 66431d13-678f-4037-85f3-20495399fce7
Résultat: réussi
ID de fournisseur: TeleSign
Type: SMSAuth
Effectuée: 26/04/2024 13:08:45
Téléphone: +33 6 03 34 41 81

Divulgation relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:
Accepté: 15/10/2020 19:34:17
ID: c9afc7b0-d0d8-4c14-8cbb-f79026c8bb85

Fabien BALLAND fabien_balland@picard.fr Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune), Authentification	DocuSigned by: C29A20EEC0CE4ED...	Envoyée: 26/04/2024 13:09:05 Consultée: 26/04/2024 13:20:40 Signée: 26/04/2024 13:21:15
	Sélection d'une signature : Style présélectionné En utilisant l'adresse IP: 82.121.165.214 Signé à l'aide d'un périphérique mobile	

Détails d'authentification
Aut. SMS:
Transaction: e2dc77ae-5d6d-43d1-9e26-ff91b53e4473
Résultat: réussi
ID de fournisseur: TeleSign
Type: SMSAuth
Effectuée: 26/04/2024 13:20:25
Téléphone: +33 6 03 34 44 67

Divulgation relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:
Accepté: 31/08/2021 18:40:55
ID: ab1fcb0f-7600-491d-9a55-188c334794dc

Événements de signataire	Signature	Horodatage
Marjorie CAMBANIS marjorie_cambanis@picard.fr PICARD SURGELES Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune), Authentification	DocuSigned by: Marjorie CAMBANIS 47208CB3FD914F9...	Envoyée: 26/04/2024 13:09:05 Consultée: 26/04/2024 13:31:48 Signée: 26/04/2024 13:32:47
	Sélection d'une signature : Style présélectionné En utilisant l'adresse IP: 158.255.116.82	

Détails d'authentification
Aut. SMS:
Transaction: 0d33780f-f2e6-4dee-b18a-d8c8ac0a49e6
Résultat: réussi
ID de fournisseur: TeleSign
Type: SMSAuth
Effectuée: 26/04/2024 13:31:44
Téléphone: +33 6 03 34 56 10

Divulgation relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:
Non offerte par DocuSign

Yann DINEUFF yann_dineuff@picard.fr PICARD SURGELES Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune), Authentification	DocuSigned by: Yann DINEUFF 2E7909C2850D4E4...	Envoyée: 26/04/2024 13:09:05 Consultée: 26/04/2024 13:43:58 Signée: 26/04/2024 13:44:08
	Sélection d'une signature : Style présélectionné En utilisant l'adresse IP: 88.181.180.135	

Détails d'authentification
Aut. SMS:
Transaction: 83921f81-dca2-4eca-a948-5f5ce3e36475
Résultat: réussi
ID de fournisseur: TeleSign
Type: SMSAuth
Effectuée: 26/04/2024 13:43:51
Téléphone: +33 6 09 56 85 21

Divulgation relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:
Accepté: 08/12/2022 18:54:26
ID: 32485d84-3aea-4e4f-b6cf-ab519a56640b

Événements de signataire en personne	Signature	Horodatage

Événements de livraison à l'éditeur	État	Horodatage

Événements de livraison à l'agent	État	Horodatage

Événements de livraison intermédiaire	État	Horodatage

Événements de livraison certifiée	État	Horodatage

Événements de copie carbone	État	Horodatage

Événements de témoins	Signature	Horodatage

Événements notariaux	Signature	Horodatage

Récapitulatif des événements de l'enveloppe	État	Horodatages
Enveloppe envoyée	Haché/crypté	26/04/2024 13:04:43
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	26/04/2024 13:43:58
Signature complétée	Sécurité vérifiée	26/04/2024 13:44:08

Récapitulatif des événements de l’enveloppe	**État**	**Horodatages**
Complétée	Sécurité vérifiée	26/04/2024 13:44:08

Événements de paiement	**État**	**Horodatages**

Divulgation relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, PICARD SURGELES SAS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact PICARD SURGELES SAS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: guillaume_brocail@picard.fr

To advise PICARD SURGELES SAS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at guillaume_brocail@picard.fr and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from PICARD SURGELES SAS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to guillaume_brocail@picard.fr and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with PICARD SURGELES SAS

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to guillaume_brocail@picard.fr and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify PICARD SURGELES SAS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by PICARD SURGELES SAS during the course of your relationship with PICARD SURGELES SAS.

DocuSign Envelope ID: 0C06302C-6E12-4998-99ED-C0DC391EBD36

MANDAT SPECIAL

JE SOUSSIGNE :

Monsieur Pierre Antoine FARHAT, né le 9 juin 1982 à VENISSIEUX (69), demeurant 2 Allée de la Cerisaie 69370 SAINT-DIDIER-AU-MONT-D'OR,

Président de la société LAMY-LEXEL AVOCATS ASSOCIES, société d'exercice libéral par actions simplifiée au capital de 1 969 810 euros, dont le siège social est situé 5 rue de Rome - 75008 PARIS, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 379 187 446,

APRES AVOIR RAPPELE QUE :

- Aux termes d'un acte authentique en date du 4 février 1999, la société PICARD SURGELES a donné à bail à la société « CAP HOLDERS LOGISTIQUE » un local à usage commercial sis à LYON-8e ; 110 avenue des Frères Lumière, à compter du 1er février 1999 et pour une durée de neuf années entières et consécutives, moyennant un loyer annuel initial de 120.000 francs (18.293,88 euros) outre charges et taxes ;

- Ce bail a été renouvelé suivant acte sous seings privés en date du 29 août 2016, à effet rétroactif au 1er avril 2016 courant jusqu'au 31 mars 2025 ;

- Il a par la suite été régularisé entre les sociétés CAP HOLDER'S et SEVE un compromis de cession de droit au bail sous conditions suspensives en date du 28 mai 2024. Aux termes d'une lettre d'accord en date du 6 mai 2024, la société PICARD a manifesté son accord à ladite cession, à diverses conditions et notamment celle de la signature concomitante à la cession du droit au bail la signature d'un nouveau bail commercial par acte authentique entre les sociétés PICARD SURGELES et SEVE (ci-après le « **Nouveau Bail** »), à diverses charges et conditions récapitulées dans ladite lettre accord ;

- Suivant mandat spécial en date du 25 juillet 2024, Madame Gaëlle SEVE a donné tous pouvoirs à la société LAMY LEXEL AVOCATS ASSOCIES aux fins de signer au nom et pour le compte de la société SEVE (438 648 487 RCS LYON) le Nouveau Bail et plus généralement, tous les actes et conventions considérés comme nécessaires pour la signature du Nouveau Bail

DONNE POUVOIR A :

Madame Léa LE CUFF, née le 29 juillet 1998 à NOGENT-SUR-MARNE (94), demeurant 71 rue Pierre Curie – 94360 BRY-SUR-MARNE

Avocate collaboratrice au sein de la société LAMY-LEXEL AVOCATS ASSOCIES,

DocuSign Envelope ID: 0C06302C-6E12-4998-99ED-C0DC391EBD36

AUX FINS DE signer au nom et pour le compte de la société SEVE :

- Le Nouveau Bail,
- et plus généralement, tous les actes et conventions considérés comme nécessaires pour la signature du Nouveau Bail.

Le présent pouvoir est soumis au droit français.

Le 25 juillet 2024.

LAMY-LEXEL AVOCATS ASSOCIES *Représentée par Monsieur Pierre-Antoine FARHAT* *« Bon pour pouvoir »* DocuSigned by: Pierre-Antoine FARHAT 120D21B7404C469... Bon pour pouvoir	**Madame Léa LE CUFF** *« Accepté »* Signé par : Léa LE CUFF 56093569DB09405... Accepté

Signature électronique

Il est précisé que le présent acte est signé sur support électronique, sur la plateforme en ligne DocuSign, conformément à la réglementation en vigueur. Il est établi et conservé conformément aux articles 1366 et suivants du Code civil. Le signataire prend acte (i) que la signature électronique qu'il appose sur le présent acte a la même valeur juridique que sa signature manuscrite et (ii) que les moyens techniques mis en œuvre dans le cadre de cette signature confèrent date certaine au présent acte.

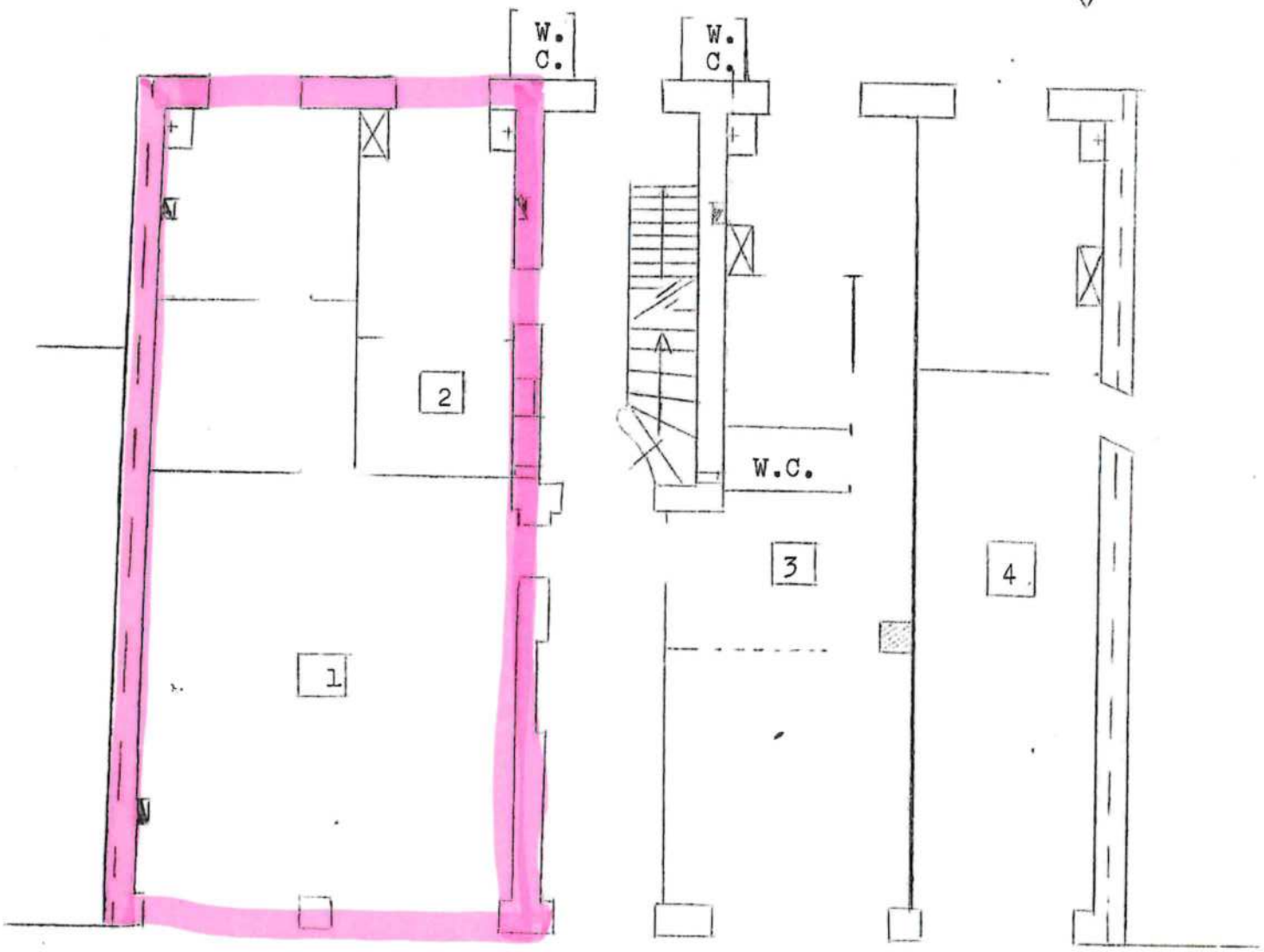
IMMEUBLE à LYON

IIO; avenue d es Frères Lumière

PLAN DU REZ - DE - CHAUSSEE

Certifié fumeux et véritable

Nord



Ech.I/100e

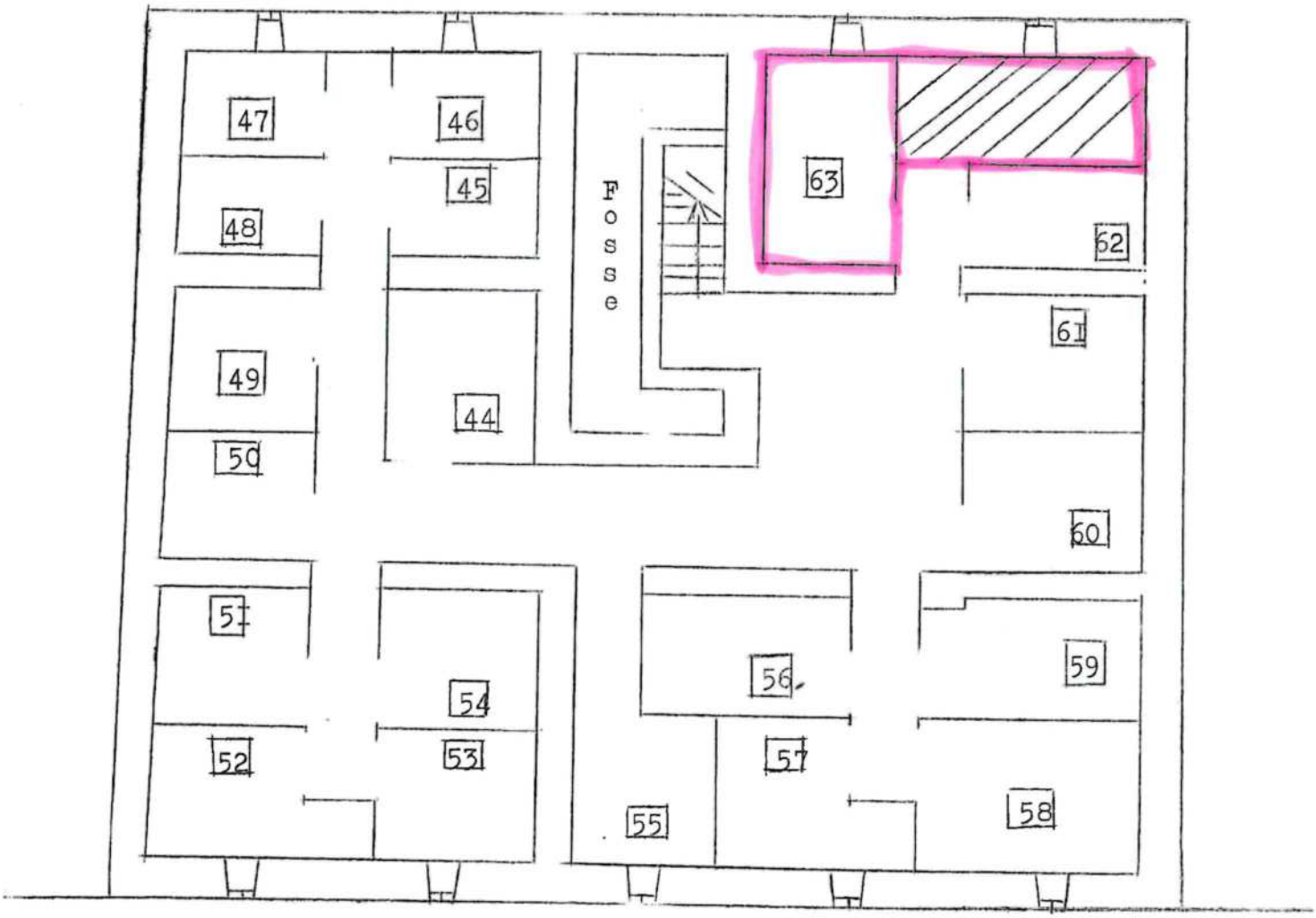
rue

IMMEUBLE à LYON

IIO, avenue des Frères Lumière

PLAN DU SOUS -SOL

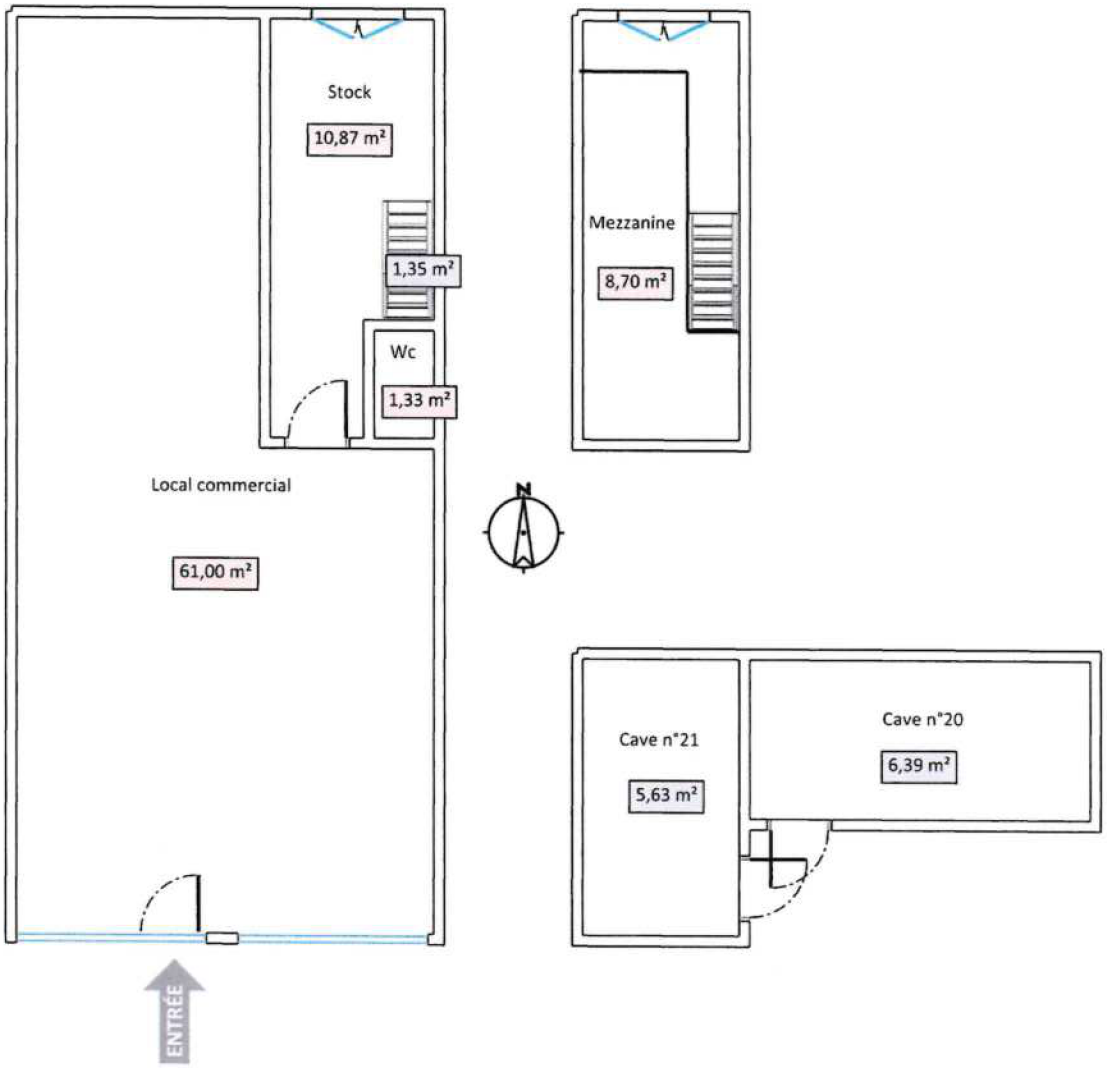
Nord



Ech. I/IOOº

PLANCHE DE REPERAGE USUEL					Adresse de l'immeuble:	110 Avenue des Frères Lumière 69008 LYON
N° dossier:	2024-07-244					
N° planche:	1/1	Version:	1	Type: Croquis		
Origine du plan:	Cabinet de diagnostic				Bâtiment – Niveau:	Niveau inspecté

Document sans échelle remis à titre indicatif



CABINET AGENDA DIAGNOSTICS
AGENDA DIAGNOSTICS - ACLEO DIAGNOSTIC
200 rue Léon BLUM
69100 VILLEURBANNE
Tél : 04 26 64 86 42
contact@acleodiag.fr

PICARD

Dossier N° 2024-07-244

Dossier de Diagnostic Technique

Vente

- **AMIANTE**
- **DPE**
- **ERP + ENSA**
- **SURFACE CARREZ**



Adresse de l'immeuble
110 Avenue des Frères Lumière

69008 LYON

Date d'édition du dossier
12/07/2024

Donneur d'ordre
AGENDA FRANCE

RÉGLEMENTATION

Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation – Article 46 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un de ces documents en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Le dossier de diagnostic technique vente comprend les documents suivants, quel que soit le type de bâtiment :

- État mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante (1)(2)(3)(4)
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) + (le cas échéant) Audit énergétique (5)
- État relatif à la présence de termites dans le bâtiment (6)
- Information sur la présence d'un risque de mérule (6)
- État des risques et pollutions (ERP)
- État du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées (7)
- Certificat attestant la conformité de l'appareil de chauffage au bois aux règles d'installation et d'émission fixées par le préfet (8)

Pour les locaux à usage d'habitation, il doit comporter en plus les documents suivants :

- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) (9)
- État de l'installation intérieure d'électricité (10)
- État de l'installation intérieure de gaz (10)
- État de l'installation d'assainissement non collectif (11)
- État des nuisances sonores aériennes (ENSA) (12)

Pour les immeubles en copropriété, il faut fournir en plus du DDT le document suivant :

- Mesurage de la superficie de la partie privative du (des) lot(s) (Carrez)

(1) *Si immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997*

(2) *À mettre à jour si réalisé avant le 01/01/2013*

(3) *Si les locaux sont à usage autre que d'habitation, ce document est la fiche récapitulative du dossier technique amiante (DTA)*

(4) *Si les locaux sont situés dans un immeuble collectif, il faut aussi fournir la fiche récapitulative du DTA des parties communes*

(5) *Excepté en Guyane et à La Réunion, où les collectivités territoriales n'ont pas publié les arrêtés permettant la réalisation du DPE*

(6) *Si immeuble situé dans une zone classée à risque par le préfet*

(7) *Si immeuble situé sur un territoire dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine*

(8) *Si immeuble situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère*

(9) *Si immeuble construit avant le 01/01/1949*

(10) *Si installation réalisée depuis plus de 15 ans*

(11) *Si installation non raccordée au réseau public d'eaux usées*

(12) *Si immeuble situé dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes*

Retrouvez toute la réglementation sur notre site internet : www.agendadiagnostics.fr



CABINET AGENDA DIAGNOSTICS
AGENDA DIAGNOSTICS - ACLEO DIAGNOSTIC
200 rue Léon BLUM
69100 VILLEURBANNE

PICARD
Dossier N° 2024-07-244

Note de synthèse



Adresse de l'immeuble	Date d'édition du dossier	Réf. cadastrale
110 Avenue des Frères Lumière	**12/07/2024**	**BO / 5**
69008 LYON	Donneur d'ordre **AGENDA FRANCE**	N° lot **Non communiqué(s)**

Les renseignements ci-dessous utilisés seuls ne sauraient engager la responsabilité du Cabinet AGENDA, et en aucun cas ne peuvent se substituer aux rapports de diagnostics originaux. La note de synthèse ne dispense pas de la lecture attentive de ces rapports.

AMIANTE

Absence de matériaux et produits contenant de l'amiante

Limite de validité : Aucune (obligations réglementaires à vérifier)

DPE

217 kWh$_{EP}$/m².an



D **217** kWh$_{EP}$/m².an



B **6** kg$_{éqCO2}$/m².an

Limite de validité : 11/07/2034

ERP

Présence de risque(s)

Plan de prévention des risques : Aucun – Sismicité : 2 (faible) – Secteur d'information sur les sols : Non – Potentiel radon niveau 3 : Non

Limite de validité : 11/01/2025

ENSA

Hors zone de bruit

Limite de validité : Non définie

SURFACE PRIVATIVE

81,90 m²

Surface non prise en compte : 13,37 m²

Limite de validité : À refaire à chaque transaction

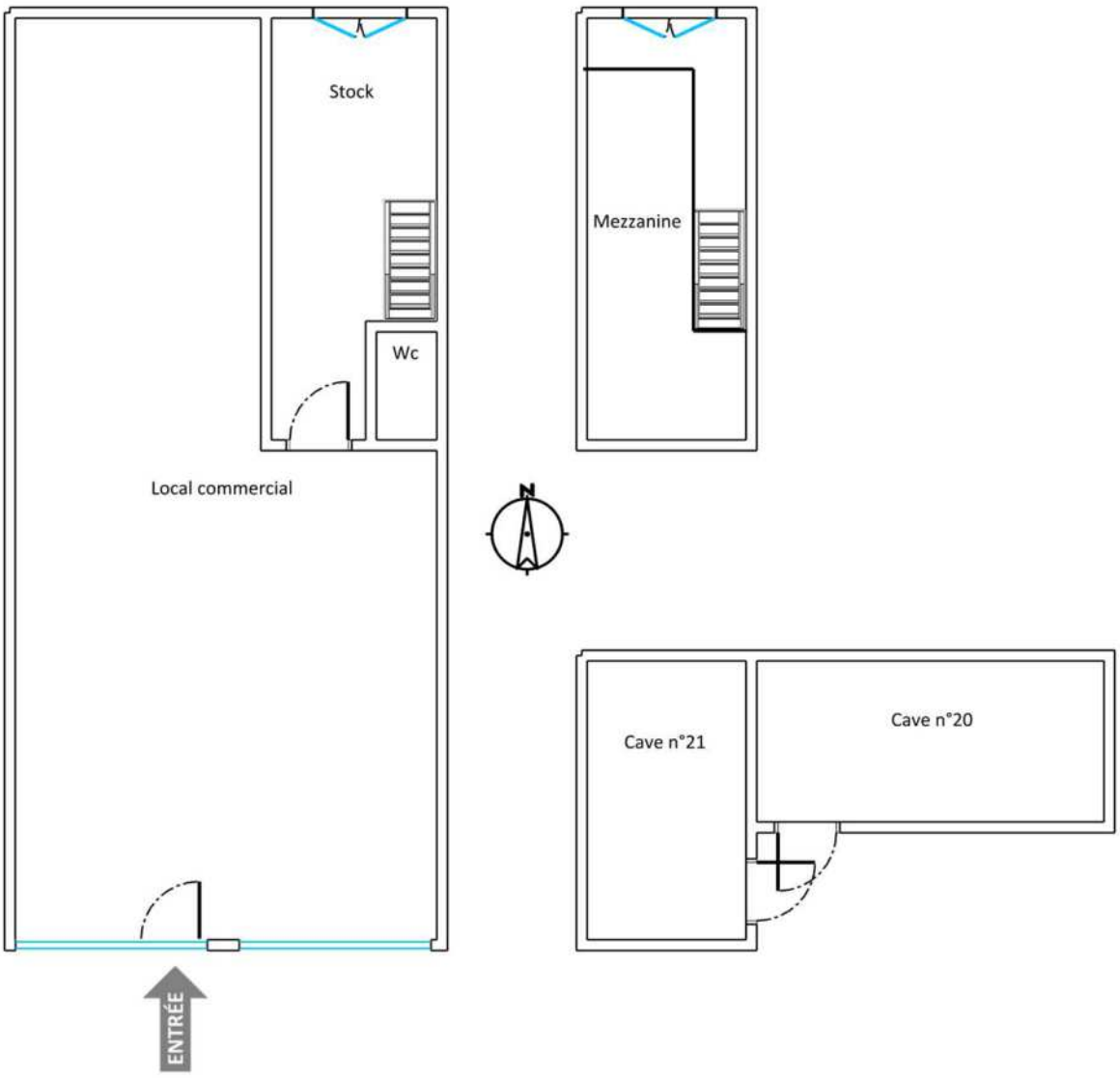
CABINET AGENDA DIAGNOSTICS
AGENDA DIAGNOSTICS - ACLEO DIAGNOSTIC
200 rue Léon BLUM
69100 VILLEURBANNE

PICARD
Dossier N° 2024-07-244

Plan des locaux

PLANCHE DE REPERAGE USUEL				*Adresse de l'immeuble:*	110 Avenue des Frères Lumière 69008 LYON
N° dossier:	2024-07-244				
N° planche:	1/1	*Version:* 1	*Type:* Croquis		
Origine du plan:	Cabinet de diagnostic			*Bâtiment – Niveau:*	Niveau inspecté

Document sans échelle remis à titre indicatif



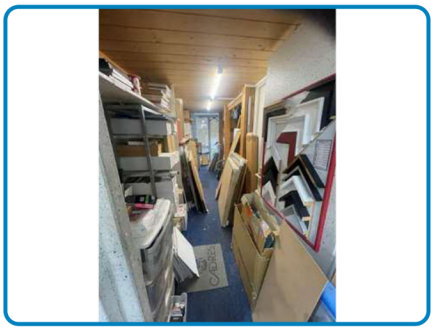
CABINET AGENDA DIAGNOSTICS
AGENDA DIAGNOSTICS - ACLEO DIAGNOSTIC
200 rue Léon BLUM
69100 VILLEURBANNE

PICARD
Dossier N° 2024-07-244

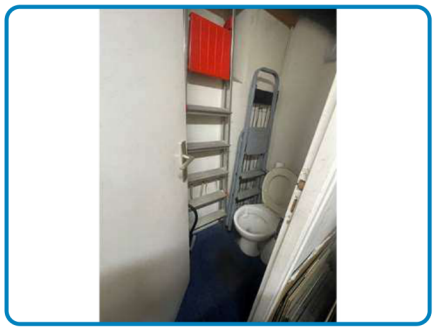
Planche photographique



Local commercial



Stock



Wc



Mezzanine



Cave n°20



Cave n°21

CABINET AGENDA DIAGNOSTICS
AGENDA DIAGNOSTICS - ACLEO DIAGNOSTIC
200 rue Léon BLUM
69100 VILLEURBANNE
Tél : 04 26 64 86 42
contact@acleodiag.fr

PICARD

Dossier N° 2024-07-244

Dossier Technique Amiante

Articles L1334-12-1, R1334-14, R1334-17, R1334-18, R1334-20, R1334-21, R1334-23 à R1334-29-3, R1334-29-5 et R1334-29-7 du Code de la Santé Publique
Arrêtés du 12/12/2012 et du 21/12/2012

[redacted]



Adresse de l'immeuble
110 Avenue des Frères Lumière

69008 LYON

SOMMAIRE

Fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante (DTA)

- Identification de l'immeuble, du détenteur et des modalités de consultation du DTA
- Rapports de repérage
- Liste des locaux ayant donné lieu au repérage
- Identification des matériaux et produits contenant de l'amiante
- Évaluations périodiques
- Travaux de retrait ou de confinement – Mesures conservatoires
- Recommandations générales de sécurité
- Plans et croquis

Matériaux et produits amiantés

- Programme de repérage
- État de conservation des matériaux et produits

Annexes

- Communication du DTA
- Extraits réglementaires

AVANT-PROPOS

Les propriétaires de parties communes d'immeubles collectifs et de locaux à usage autre que d'habitation, situés dans des bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, doivent constituer, conserver et tenir à jour un dossier intitulé « dossier technique amiante » (DTA) comprenant les informations et documents suivants :

- Une **fiche récapitulative** :
  - Elle permet de rendre compte de façon synthétique de la recherche des matériaux et produits contenant de l'amiante (MPCA) dans les locaux concernés, et d'en assurer la traçabilité (juste après la fiche récapitulative, figurent la liste des matériaux et produits recherchés ainsi que les obligations réglementaires et les recommandations de gestion associées, plus des fiches matériaux et produits concernant les composants amiantés trouvés et permettant d'en assurer la gestion et la traçabilité détaillée) ;
  - C'est le document devant être produit lors de la vente des locaux ou, dans le cas des parties communes d'immeuble collectif, lors de la vente d'une des parties privatives (en plus du rapport de repérage réalisé sur ces parties privatives) ;
  - Elle doit être communiquée par le propriétaire dans un délai d'un mois après sa constitution ou sa mise à jour aux occupants de l'immeuble bâti et, si cet immeuble comporte des locaux de travail, aux employeurs.
- Des **annexes** comportant :
  - Les rapports de repérage des MPCA et les éléments relatifs aux MPCA découverts à l'occasion de travaux ou d'opérations d'entretien ;
  - Les résultats des évaluations périodiques de l'état de conservation de ces matériaux ;
  - Les résultats des mesures d'empoussièrement, des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante et des mesures conservatoires mises en œuvre.

Le DTA doit être tenu par le propriétaire à la disposition des occupants de l'immeuble bâti concerné, des employeurs, des représentants du personnel et des médecins du travail lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail. Ces personnes doivent être informées des modalités de consultation du dossier. Il doit aussi être communiqué par le propriétaire à différentes personnes et instances (inspecteurs du travail, inspecteurs d'hygiène et sécurité, toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti, etc.), sur leur demande et dans le cadre de leurs attributions respectives. Le propriétaire doit conserver une attestation écrite de la communication du dossier à ces personnes (voir feuille d'émargement en annexe).

FICHE RÉCAPITULATIVE DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE (DTA)

Dossier N° 2024-07-244

Une fiche récapitulative est renseignée par DTA et par immeuble bâti. La fiche récapitulative mentionne les travaux qui ont été réalisés pour retirer ou confiner des matériaux ou produits contenant de l'amiante. Elle est mise à jour systématiquement à l'occasion de travaux ayant conduit à la découverte ou à la suppression de matériaux ou produits contenant de l'amiante.

DATE DE CRÉATION	Date de mise à jour	Date de mise à jour	Date de mise à jour	Date de mise à jour
12/07/2024				

Identification de l'immeuble, du détenteur et des modalités de consultation du DTA

Propriétaire :	**PICARD**	Établissement :	**110 Avenue des Frères Lumière 69008 LYON**
Date du permis de construire ou année de construction :		**Avant 1948**	
Nature de l'immeuble / Étendue de la prestation :		**Immeuble Bâti / Parties Privatives**	

DÉTENTEUR DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

Nom :

Fonction :

Service :

Adresse :

Téléphone :

MODALITÉS DE CONSULTATION DE CE DOSSIER

Lieu [1] :

Horaires :

Contact [2] :

(1) Dont les possibilités de consultation sur support dématérialisé
(2) Si différent du détenteur du dossier

Rapports de repérage

N° DU RAPPORT	Date du rapport	Société & Opérateur de repérage	Objet du repérage
2024-07-244 #A	12/07/2024	CABINET AGENDA DIAGNOSTICS AGENDA DIAGNOSTICS - ACLEO DIAGNOSTIC 200 rue Léon BLUM 69100 VILLEURBANNE Frédéric LEFEBVRE	Listes A & B

Liste des locaux ayant donné lieu au repérage

LISTE DES DIFFÉRENTS REPÉRAGES	N° du rapport	Liste des locaux visités [1]	Liste des locaux non visités [2]
Repérage des matériaux de la Liste A au titre de l'article R1334-20 du Code de la Santé Publique	2024-07-244 #A	Local commercial, Stock, Wc, Mezzanine, Cave n°20, Cave n°21	
Repérage des matériaux de la Liste B au titre de l'article R1334-21 du Code de la Santé Publique	2024-07-244 #A	Local commercial, Stock, Wc, Mezzanine, Cave n°20, Cave n°21	

LISTE DES DIFFÉRENTS REPÉRAGES	N° du rapport	Liste des locaux visités (1)	Liste des locaux non visités (2)
Autres repérages (préciser)			

(1) Tous les locaux doivent être obligatoirement visités : les locaux non visités doivent donner lieu à une prochaine visite
(2) Pour les locaux non visités, permettre leur identification et en indiquer le motif (ex : locaux inaccessibles, clefs absentes …) et, lorsqu'elle est connue, la date du repérage complémentaire programmé

Identification des matériaux et produits contenant de l'amiante

MATÉRIAUX ET PRODUITS DE LA LISTE A DE L'ANNEXE 13-9 CONTENANT DE L'AMIANTE

Néant

MATÉRIAUX ET PRODUITS DE LA LISTE B DE L'ANNEXE 13-9 CONTENANT DE L'AMIANTE

Néant

AUTRES MATÉRIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

Néant

COMPOSANTS OU PARTIES DE COMPOSANTS QUI N'ONT PU ÊTRE INSPECTÉS

Néant

Évaluations périodiques

ÉVALUATION OBLIGATOIRE DES MATÉRIAUX ET PRODUITS DE LA LISTE A DE L'ANNEXE 13-9 CONTENANT DE L'AMIANTE

DATE DE LA VISITE	Localisation	Matériau ou produit concerné		État de conservation	Mesures d'empoussièrement
		N°	Libellé		

L'évaluation périodique de l'état de conservation est effectuée tous les 3 ans. Pour l'état intermédiaire de dégradation, des mesures d'empoussièrement sont réalisées.

ÉVALUATION DES MATÉRIAUX ET PRODUITS DE LA LISTE B DE L'ANNEXE 13-9 CONTENANT DE L'AMIANTE

DATE DE LA VISITE	Localisation	Matériau ou produit concerné		Mesures préconisées	Mesures d'empoussièrement
		N°	Libellé		

Travaux de retrait ou de confinement – Mesures conservatoires

MATÉRIAUX ET PRODUITS DE LA LISTE A DE L'ANNEXE 13-9 CONTENANT DE L'AMIANTE

LOCALISATION (1)	Matériau ou produit		Nature des TMC (2)	Date des TMC (2)	Entreprises intervenantes	Résultats EVME (3)
	N°	Libellé				

(1) Localisation précise (faire référence le cas échéant au plan, croquis ou photos joints)
(2) TMC : Travaux ou mesures conservatoires
(3) EVME : Examen visuel et mesures d'empoussièrement (article R1334-29-3 du Code de la Santé Publique)

MATÉRIAUX ET PRODUITS DE LA LISTE B DE L'ANNEXE 13-9 CONTENANT DE L'AMIANTE

LOCALISATION (1)	Matériau ou produit		Nature des TMC (2)	Date des TMC (2)	Entreprises intervenantes	Résultats EVME (3)
	N°	Libellé				

(1) Localisation précise (faire référence le cas échéant au plan, croquis ou photos joints)
(2) TMC : Travaux ou mesures conservatoires
(3) EVME : Examen visuel et mesures d'empoussièrement (article R1334-29-3 du Code de la Santé Publique)

AUTRES MATÉRIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

LOCALISATION (1)	Matériau ou produit		Nature des TMC (2)	Date des TMC (2)	Entreprises intervenantes	Résultats EVME (3)
	N°	Libellé				

(1) Localisation précise (faire référence le cas échéant au plan, croquis ou photos joints)
(2) TMC : Travaux ou mesures conservatoires
(3) EVME : Examen visuel et mesures d'empoussièrement (article R4412-140 du Code du Travail)

Recommandations générales de sécurité

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

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

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

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

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

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Dangerosité de l'amiante

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

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

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

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

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

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

INTERVENTION DE PROFESSIONNELS SOUMIS AUX DISPOSITIONS DU CODE DU TRAVAIL

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

Les entreprises réalisant des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent être certifiées.

Tous les travailleurs susceptibles d'intervenir sur les matériaux amiantés (comme les opérateurs de repérage, électriciens, couvreurs, services techniques, etc.) doivent avoir suivi une formation en adéquation avec le niveau de responsabilité du travailleur. Le code du travail exige pour les activités et interventions sur matériaux contenant de l'amiante que les travailleurs affectés soient notamment formés au préalable à la prévention des risques liés à l'amiante (article R.4412-100 du code du travail), bénéficie d'un suivi médical (article R.4412-44 du code du travail). Il convient par ailleurs que l'employeur établisse avant toute intervention un mode opératoire (article R.4412-140 du code du travail), qui doit être transmis à l'inspecteur du travail, les services de prévention des caisses régionales d'assurance maladie (CRAM) et le cas échéant, l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics (OPPBTP).

Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés peuvent vous être fournis par les directions régionales des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi (DIRECCTE), les services de prévention des caisses régionales d'assurance maladie (CRAM), l'institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (INRS) et l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics (OPPBTP).

RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ

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

- Accrochage d'un tableau ;
- Remplacement de joints sur des matériaux contenant de l'amiante ;

- Travaux réalisés à proximité d'un matériau contenant de l'amiante en bon état, comme par exemple des interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante.

L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante (en tenant compte du risque électrique) et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.

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

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.

Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : www.amiante.inrs.fr.

GESTION DES DÉCHETS CONTENANT DE L'AMIANTE

Entreposage des déchets sur le site de désamiantage

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante doivent être conditionnés en sacs étanches et étiquetés avant leur sortie de la zone de confinement.

Seuls les déchets où l'amiante est fortement lié (les dalles de sol ou amiante lié à des matériaux inertes par exemple) peuvent être entreposés temporairement sur le chantier, sur une aire d'entreposage couverte permettant de prévenir les risques de rupture d'intégrité de leur conditionnement. L'accès à l'aire d'entreposage est interdit aux personnes autres que le personnel de l'entreprise de travaux.

Les autres déchets contenant de l'amiante sont évacués vers les installations de traitement des déchets dès leur sortie de la zone de confinement. Ces déchets sont conditionnés en doubles sacs étanches scellés.

Gestion des déchets liés aux matériaux et produits qui contiennent de l'amiante

Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L.541-2 du code de l'environnement. Ils doivent être considérés comme producteurs des déchets.

Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets. Les déchets ne peuvent être reçus que s'ils sont conditionnés en sacs étanches, type grands récipients pour vrac (GRV) et étiquetés.

Les déchets à fort risque de libération de fibres d'amiante (comme les flocages, calorifugeages et cartons d'amiante) et les matériaux qui ont perdus leur intégrité doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

Dans les deux cas, le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA n° 11861*02). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

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

Gestion des déchets liés au fonctionnement chantier

Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux. Lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, ces déchets doivent être gérés dans les mêmes conditions que celles décrites pour les déchets à fort risque de libération de fibres d'amiante.

Installations d'élimination des déchets d'amiante

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

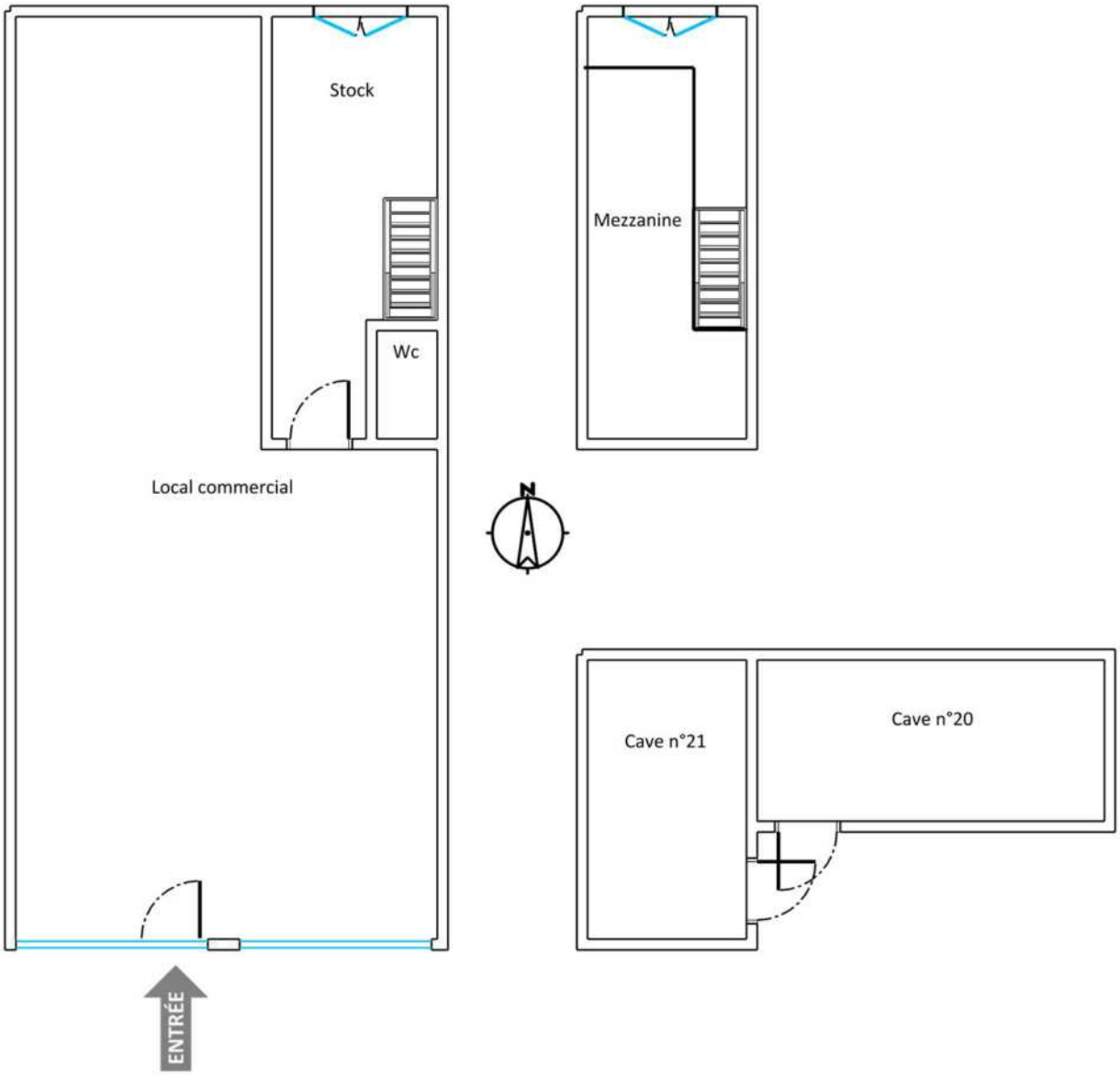
- Du conseil général (ou conseil régional en Ile-de-France) au regard de ses compétences de planification sur les déchets dangereux ;
- De la préfecture ou de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (Direction régionale et Interdépartementale de l'environnement et de l'énergie en Ile-de-France) ;
- De la Mairie ;
- Ou sur la base de données « déchets » gérée par l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie, directement accessible sur Internet à l'adresse suivante : www.sinoe.org.

Plans et croquis

- Planche 1/1 : Niveau inspecté

Légende					
	Zone amiantée		Zone non amiantée		Zone incertaine, en attente de résultats d'analyse
	Local non visité		Investigation approfondie à réaliser		Emplacement du prélèvement (P) ou du sondage (D ou ZPSO)

PLANCHE DE REPERAGE USUEL				*Adresse de l'immeuble :*	110 Avenue des Frères Lumière 69008 LYON
N° dossier : 2024-07-244 #A					
N° planche : 1/1	*Version :* 1	*Type :* Croquis			
Origine du plan : Cabinet de diagnostic				*Bâtiment – Niveau :*	Niveau inspecté



MATÉRIAUX ET PRODUITS AMIANTÉS

Programme de repérage

Il s'agit de la liste réglementaire de matériaux et produits devant être inspectés. Il ne s'agit pas des matériaux et produits effectivement repérés. Si de tels composants amiantés ont été repérés, ils figurent à la rubrique « Identification des matériaux et produits contenant de l'amiante » de la fiche récapitulative, au début du dossier.

ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE : LISTE A

Composant à sonder ou à vérifier
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE : LISTE B

Composant de la construction	Partie du composant
1. Parois verticales intérieures	
Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu
Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres	Enduits projetés, panneaux de cloisons
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...)	Conduits, enveloppes de calorifuges
Clapets/volets coupe-feu	Clapets, volets, rebouchage
Portes coupe-feu	Joints (tresses, bandes)
Vide-ordures	Conduits
4. Éléments extérieurs	
Toitures	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardeaux bitumineux
Bardages et façades légères	Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment)
Conduits en toiture et façade	Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée

AUTRES MATÉRIAUX ET PRODUITS

Le programme de repérage du DTA se limite aux matériaux et produits des Listes A et B de l'Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique. Cependant, en cas de repérage d'autres matériaux et produits amiantés (notamment avant travaux), il est fortement recommandé de les reporter dans le DTA.

État de conservation des matériaux et produits

MATÉRIAUX ET PRODUITS DE LA LISTE A

Il s'agit des flocages, des calorifugeages et des faux plafonds.

Critères utilisés dans les grilles d'évaluation

En cas de présence de flocages ou de calorifugeages ou de faux plafonds contenant de l'amiante, les propriétaires doivent faire évaluer leur état de conservation par un opérateur de repérage certifié, au moyen de grilles d'évaluation définies par arrêté ministériel (article R1334-20 du Code de la Santé Publique, arrêté du 12/12/2012).

Ces grilles d'évaluation tiennent compte notamment de l'accessibilité du matériau, de son degré de dégradation, de son exposition à des chocs et vibrations ainsi que de l'existence de mouvements d'air dans le local.

Obligations réglementaires

En fonction du résultat de l'évaluation (1,2 ou 3), les obligations réglementaires diffèrent (articles R1334-20 et R1334-27 à R1334-29-3 du Code de la Santé Publique) :

- **1 : Les matériaux ou produits ne sont pas dégradés**

Le propriétaire doit faire procéder à une **évaluation périodique** de l'état de conservation de ces matériaux, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

- **2 : Les matériaux ou produits commencent ou vont commencer à se dégrader**

Le propriétaire doit faire procéder à des **mesures d'empoussièrement** dans l'air, dans un délai de trois mois à compter de la date de remise du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation.

- **3 : Les matériaux ou produits sont en mauvais état ou en passe de l'être**

Le propriétaire doit faire procéder à des **travaux de confinement ou de retrait** de ces matériaux, achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date de remise du rapport de repérage ou des résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation.

En cas de mesures d'empoussièrement

Si le niveau d'empoussièrement est **inférieur ou égal à 5 fibres/litre**, le propriétaire fait procéder à l'**évaluation périodique** de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise des résultats des mesures d'empoussièrement ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

Si le niveau d'empoussièrement est **supérieur à 5 fibres/litre**, le propriétaire doit faire procéder à des **travaux de confinement ou de retrait** de l'amiante, qui doivent être achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date de remise des résultats des mesures d'empoussièrement.

En cas de travaux de confinement ou de retrait

Pendant la période précédant les travaux, des **mesures conservatoires** appropriées doivent être mises en œuvre afin de réduire l'exposition des occupants et de la maintenir au niveau le plus bas possible, et dans tous les cas à un niveau d'empoussièrement inférieur à 5 fibres/litre. Les mesures conservatoires ne doivent conduire à aucune sollicitation des matériaux et produits concernés par les travaux.

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

À l'issue des travaux de confinement ou de retrait et avant toute restitution des locaux traités, le propriétaire doit faire procéder à un **examen visuel** de l'état des surfaces traitées par un opérateur de repérage certifié, ainsi qu'à une **mesure d'empoussièrement** dans l'air (qui doit être inférieur ou égal à 5 fibres/litre) après démantèlement du dispositif de confinement. Si les travaux ne conduisent pas au retrait total des matériaux et produits de la Liste A contenant de l'amiante, le propriétaire doit faire procéder à une **évaluation périodique** de l'état de conservation de ces matériaux et produits résiduels, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise des résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

MATÉRIAUX ET PRODUITS DE LA LISTE B

Il s'agit des matériaux et produits autres que les flocages, les calorifugeages et les faux plafonds.

Critères utilisés dans la grille d'évaluation

En cas de présence de matériaux ou produits de la liste B contenant de l'amiante (MPCA), les propriétaires doivent faire évaluer leur état de conservation par un opérateur de repérage certifié, au moyen d'une grille d'évaluation définie par arrêté ministériel (article R1334-21 du Code de la Santé Publique, arrêté du 12/12/2012).

L'évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte : les agressions physiques intrinsèques au local ou zone (ventilation, humidité, etc…) selon que le risque est probable ou avéré ; la sollicitation des matériaux et produits liée à l'usage des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte. Elle ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence d'animaux nuisibles, un défaut d'entretien des équipements, etc…

Recommandations réglementaires

En fonction du résultat de l'évaluation de l'état de conservation et du risque de dégradation des produits et matériaux contenant de l'amiante, le rapport de repérage émet des recommandations de gestion adaptées aux besoins de protection des personnes (arrêté du 12/12/2012) :

- **EP : Évaluation périodique**

Le type de matériau ou produit, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit.

Cette évaluation périodique consiste à :

- Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas, et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
- Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.

Nous préconisons une périodicité de 3 ans, comme pour les MPCA de la liste A.

- **AC1 : Action corrective de 1er niveau**

Le type de matériau ou produit, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés. Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.

Cette action corrective consiste à :

- Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ;
- Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
- Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
- Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que, le cas échéant, leur protection, demeurent en bon état de conservation.

- **AC2 : Action corrective de 2nd niveau**

Le type de matériau ou produit, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action concernant l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation.

Cette action corrective consiste à :

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

En cas de travaux de confinement ou de retrait

Lorsque des travaux de confinement ou de retrait de matériaux ou produits de la liste B contenant de l'amiante sont effectués à l'intérieur de bâtiments occupés ou fréquentés, le propriétaire doit faire procéder à un **examen visuel** de l'état des surfaces traitées par un opérateur de repérage certifié, ainsi qu'à une **mesure d'empoussièrement** dans l'air (qui doit être inférieur ou égal à 5 fibres/litre) après démantèlement du dispositif de confinement (article R1334-29-3 du Code de la Santé Publique).

AUTRES MATÉRIAUX ET PRODUITS

L'évaluation de l'état de conservation des autres matériaux et produits n'est pas prévu par la réglementation.

ANNEXES

Communication du DTA

DATE	Destinataire	Objet	Émargement

DATE	Destinataire	Objet	Émargement

Extraits réglementaires

ARTICLE R1334-14 DU CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE

I. – Les articles de la présente section s'appliquent, sauf disposition contraire, aux immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, qu'ils appartiennent à des personnes privées ou publiques. […]

ARTICLE R1334-17 DU CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE

Les propriétaires des parties communes d'immeubles collectifs d'habitation y font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante.

ARTICLE R1334-18 DU CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE

Les propriétaires des immeubles bâtis autres que ceux mentionnés aux articles R1334-15 à R1334-17 y font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante.

ARTICLE R1334-29-5 DU CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE

I. – Les propriétaires mentionnés aux articles R1334-17 et R1334-18 constituent et conservent un dossier intitulé « dossier technique amiante » comprenant les informations et documents suivants :

1° Les rapports de repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante ;

2° Le cas échéant, la date, la nature, la localisation et les résultats des évaluations périodiques de l'état de conservation, des mesures d'empoussièrement, des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante et des mesures conservatoires mises en œuvre ;

3° Les recommandations générales de sécurité à l'égard de ces matériaux et produits, notamment procédures d'intervention, y compris les procédures de gestion et d'élimination des déchets ;

4° Une fiche récapitulative.

Le « dossier technique amiante » est tenu à jour par le propriétaire et intègre les éléments relatifs aux matériaux et produits contenant de l'amiante découverts à l'occasion de travaux ou d'opérations d'entretien.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction, de la santé et du travail précise les modalités d'application du présent article et définit le contenu de la fiche récapitulative et les recommandations générales de sécurité mentionnés aux 3° et 4° du présent I.

II. – Le « dossier technique amiante » mentionné au I est :

1° Tenu par le propriétaire à la disposition des occupants de l'immeuble bâti concerné, des employeurs, des représentants du personnel et des médecins du travail lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail. Ces personnes sont informées des modalités de consultation du dossier ;

2° Communiqué par le propriétaire aux personnes et instances suivantes, sur leur demande et dans le cadre de leurs attributions respectives :

a) Agents ou services mentionnés au premier alinéa de l'article L1312-1, aux articles L1421-1 et L1435-7 et au deuxième alinéa de l'article L1422-1 ;

b) Inspecteurs et contrôleurs du travail ;

c) Inspecteurs d'hygiène et sécurité ;

d) Agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale et de l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics ;

e) Agents du ministère chargé de la construction mentionnés à l'article L151-1 du code de la construction et de l'habitation ;

f) Inspecteurs de la jeunesse et des sports ;

g) Personnes chargées de l'inspection des installations classées et des installations nucléaires de base mentionnées à l'article L514-5 du code de l'environnement ;

h) Commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité ;

i) Toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti.

Le propriétaire conserve une attestation écrite de la communication du dossier à ces personnes.

III. – La fiche récapitulative du « dossier technique amiante » est communiquée par le propriétaire dans un délai d'un mois après sa constitution ou sa mise à jour aux occupants de l'immeuble bâti et, si cet immeuble comporte des locaux de travail, aux employeurs.

CABINET AGENDA DIAGNOSTICS
AGENDA DIAGNOSTICS - ACLEO DIAGNOSTIC
200 rue Léon BLUM
69100 VILLEURBANNE
Tél : 04 26 64 86 42
contact@acleodiag.fr

PICARD

Dossier N° 2024-07-244 #A

Rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante Listes A & B

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

Adresse :	**110 Avenue des Frères Lumière** **69008 LYON**		
Référence cadastrale :	**BO / 5**		
Lot(s) de copropriété :	**Non communiqué(s)**	N° étage :	**Rez de chaussée**
Nature de l'immeuble :	**Local Commercial**		
Étendue de la prestation :	**Parties Privatives**		
Destination des locaux :	**Commerce**		



DÉSIGNATION DU PROPRIÉTAIRE

Propriétaire : **PICARD**

Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

Qualité du donneur d'ordre : **AGENCE, agissant pour le compte du propriétaire**

Identification : **AGENDA FRANCE – 16 de la Rue des Piboules 13770 VENELLES**

DÉSIGNATION DE L'OPÉRATEUR DE REPÉRAGE

Opérateur de repérage : **Frédéric LEFEBVRE**
Certification n°C0297 délivrée le 20/07/2022 pour 7 ans par LCC Qualixpert (17 rue Borrel 81100 CASTRES) ☒ Avec mention
Formation à la prévention des risques liés à l'amiante conformément à l'arrêté du 23 février 2012

Cabinet de diagnostics : **CABINET AGENDA DIAGNOSTICS**
AGENDA DIAGNOSTICS - ACLEO DIAGNOSTIC 200 rue Léon BLUM – 69100 VILLEURBANNE
N° SIRET : **494 177 918 00047**

Compagnie d'assurance : **AXA FRANCE IARD** N° de police : **10755853504** Validité : **du 01/01/2024 au 31/12/2024**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné sous le nom de l'opérateur de repérage concerné.

RÉALISATION DE LA MISSION

N° de dossier :	**2024-07-244 #A**
Ordre de mission du :	**11/07/2024** L'attestation requise par l'article R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service.
Accompagnateur(s) :	**Pas d'accompagnateur**
Document(s) fourni(s) :	**Aucun**
Moyens mis à disposition :	**Aucun**
Laboratoire(s) d'analyses :	**Sans objet**
Commentaires :	**Néant**

CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Articles L1334-12-1 à L1334-17 du Code de la Santé Publique : Lutte contre la présence d'amiante
- Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Article R1334-14 du Code de la Santé Publique : Prévention des risques liés à l'amiante dans les immeubles bâtis
- Articles R1334-15 à R1334-18 du Code de la Santé Publique : Obligations des propriétaires de tout ou partie d'immeubles bâtis en matière de repérage
- Articles R1334-20 et R1334-21 du Code de la Santé Publique : Établissement des repérages et rapports de repérage
- Articles R1334-23 et R1334-24 du Code de la Santé Publique : Compétences des personnes et des organismes qui effectuent les repérages, les mesures d'empoussièrement et les analyses des matériaux et produits
- Articles R1334-26 à R1334-29-2 du Code de la Santé Publique : Obligations issues des résultats des repérages
- Article R1334-29-7 du Code de la Santé Publique : Constitution et communication des documents et informations relatifs à la présence d'amiante
- Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique : Programmes de repérage de l'amiante
- Arrêté du 12 décembre 2012 modifié relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage
- Arrêté du 12 décembre 2012 modifié relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et du risque de dégradation lié à l'environnement ainsi que le contenu du rapport de repérage

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

LIMITES DU DOMAINE D'APPLICATION DU REPÉRAGE

Ce repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante incorporés dans l'immeuble bâti et susceptibles de libérer des fibres d'amiante en cas d'agression mécanique résultant de l'usage des locaux (chocs et frottements) ou générée à l'occasion d'opérations d'entretien et de maintenance. Il est basé sur les listes A et B de matériaux et produits mentionnés à l'Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique et ne concerne pas les équipements et matériels (chaudières, par exemple).

Il est nécessaire d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant. Ce repérage visuel et non destructif ne peut se substituer à un repérage avant réalisation de travaux ou avant démolition.

CONCLUSION

Dans le cadre de la mission objet du présent rapport,
il n'a pas été repéré de matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante,
il n'a pas été repéré de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante.

Locaux ou parties de locaux non visités

Néant

Composants ou parties de composants qui n'ont pu être inspectés

Néant

DATES DE VISITE ET D'ÉTABLISSEMENT DU RAPPORT

Visite effectuée le **12/07/2024**

Rapport rédigé à **VILLEURBANNE**, le **12/07/2024**

Opérateur de repérage : **Frédéric LEFEBVRE**

Durée de validité : **Non définie par la réglementation**

Signature de l'opérateur de repérage



Cachet de l'entreprise

CABINET AGENDA DIAGNOSTICS
AGENDA DIAGNOSTICS - ACLEO DIAGNOSTIC
200 rue Léon BLUM
69100 VILLEURBANNE
Tél : 04 26 64 86 42
SIRET : 494 177 918 00047 – APE : 7120B

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

Ce repérage, basé sur les listes A et B de matériaux et produits mentionnés à l'Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique, peut être utilisé pour la vente du bien, la constitution et la mise à jour du dossier technique amiante (DTA) et du dossier amiante parties privatives (DA-PP).

Attention ! Avant tous travaux ou démolition, ce repérage doit être complété : contactez-nous pour plus d'informations.

CONDITIONS DE RÉALISATION DU REPÉRAGE

Programme de repérage réglementaire

Il s'agit de la liste réglementaire de matériaux et produits devant être inspectés. Il ne s'agit pas des matériaux et produits effectivement repérés. Si de tels composants amiantés ont été repérés, ils figurent ci-après au chapitre « Résultats détaillés du repérage ».

ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE : LISTE A

Composant à sonder ou à vérifier
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE : LISTE B

Composant de la construction	Partie du composant
1. Parois verticales intérieures	
Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu
Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres	Enduits projetés, panneaux de cloisons
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...)	Conduits, enveloppes de calorifuges
Clapets/volets coupe-feu	Clapets, volets, rebouchage
Portes coupe-feu	Joints (tresses, bandes)
Vide-ordures	Conduits

4. Éléments extérieurs	
Toitures	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardeaux bitumineux
Bardages et façades légères	Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment)
Conduits en toiture et façade	Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée

Modes opératoires

Nous tenons à votre disposition nos modes opératoires pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante. Ces modes opératoires décrivent la méthodologie propre à nos interventions. Ils permettent notamment de limiter la propagation de fibres d'amiante lors des sondages et prélèvements.

Conditions d'inaccessibilité

Les éléments cachés (plafonds, murs, sols, …) par du mobilier, des revêtements de décoration de type synthétique, panneaux, matériaux isolants, cloisons ou tous autres matériaux pouvant masquer des matériaux ou produits contenant de l'amiante, ne peuvent être examinés par manque d'accessibilité.

Les parties d'ouvrage, éléments en amiante inclus dans la structure du bâtiment ainsi que les éléments coffrés ne peuvent être contrôlés, notre mission n'autorisant pas de démontage ni de destruction.

Les prélèvements nécessaires au repérage et entraînant une dégradation des matériaux sont réalisés sous la responsabilité du maître d'ouvrage. Les prélèvements concernant les matériaux ayant une fonction de sécurité (éléments coupe-feu, clapets, joints, …) ne sont réalisés que s'ils n'entraînent aucune modification de l'efficacité de leur fonction de sécurité.

Constatations diverses

Néant

RÉSULTATS DÉTAILLÉS DU REPÉRAGE

Ces résultats sont présentés sous 2 formes :

- « **Locaux visités & matériaux et produits repérés** » :
  - Les matériaux et produits repérés sont regroupés par local visité, qu'ils contiennent de l'amiante ou pas ;
  - Leur identification est réalisée grâce à un numéro unique et une désignation en langage courant ;
- « **Matériaux et produits contenant de l'amiante** » et « **Matériaux et produits ne contenant pas d'amiante** » :
  - Les matériaux et produits repérés sont regroupés selon le fait qu'ils contiennent ou pas de l'amiante, indépendamment du local où ils se trouvent ;
  - Leur identification est réalisée grâce à un numéro unique (le même que précédemment, ce qui permet de faire le lien entre les 2 types de présentation des résultats) et leur libellé réglementaire (composant / partie du composant) ;
  - Le critère ayant permis de conclure à la présence ou à l'absence d'amiante y est précisé :
    - Sur décision de l'opérateur : Document consulté (information documentaire sur le matériau ou produit, facture de fourniture et pose du matériau ou produit), Marquage du matériau ou produit, Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante, Jugement personnel de l'opérateur (uniquement pour les matériaux et produits de la Liste B) ;
    - Après analyse : Prélèvement d'un échantillon représentatif du matériau ou produit et analyse par un laboratoire accrédité.

Enfin, la **légende** ci-dessous permet d'expliciter la terminologie et les pictogrammes utilisés dans les tableaux de résultats.

Légende des colonnes des tableaux de matériaux et produits repérés

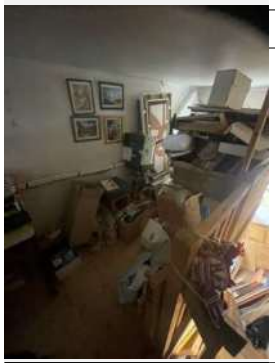
CARACTÉRISTIQUE	Identifiant	Commentaire
Élément de construction	N°	Numéro de l'élément de construction permettant de faire le lien entre sa désignation courante et son libellé réglementaire
	Désignation	Description courante de l'élément de construction
	Composant / Partie du composant	Description selon le programme de repérage réglementaire (cf. 'Conditions de réalisation du repérage')
Sondages et prélèvements	Px	Référence du prélèvement

CARACTÉRISTIQUE		Identifiant	Commentaire
		Dx	Référence de la décision opérateur (DO)
		Zx	Référence de la zone présentant des similitudes d'ouvrage (ZPSO) Une ZPSO est la partie d'un immeuble bâti dont les ouvrages ou parties d'ouvrage sont semblables. Chaque ZPSO comporte un ou plusieurs prélèvement(s) ou décision(s) de l'opérateur. Le récapitulatif des ZPSO figure au tout début des Annexes.
		⊗	Prélèvement : si le pictogramme est rouge, alors le matériau ou produit est amianté
		⊗	Prélèvement négatif, en contradiction avec la ZPSO à laquelle il est rattaché, qui est amiantée
		⊙	Sondage : si le pictogramme est rouge, alors le matériau ou produit est amianté Le recensement des sondages n'a pas vocation à être exhaustif.
		a	Présence d'amiante
		?	Susceptible de contenir de l'amiante, en attente de résultat d'analyse
Paroi		A, B, …, Z	Murs : le mur A est le mur d'entrée dans la pièce, les lettres suivantes sont affectées aux autres murs en fonction du sens des aiguilles d'une montre
		SO	Sol
		PL	Plafond
État de conservation (EC)		1, 2 ou 3	Classification des flocages, calorifugeages et faux plafonds (arrêté du 12/12/2012) : le cas échéant, voir en annexe les grilles d'évaluation
Justification			Indication des éléments qui ont permis de conclure à la présence ou à l'absence d'amiante
Préconisation	Recommandations de gestion	EP	Évaluation périodique (arrêté du 12/12/2012)
		AC1	Action corrective de 1er niveau (arrêté du 12/12/2012)
		AC2	Action corrective de 2nd niveau (arrêté du 12/12/2012)
	Obligations réglementaires	EVP	Évaluation périodique dans un délai maximal de trois ans (article R1334-27 du Code de la Santé Publique)
		SNE	Surveillance du niveau d'empoussièrement dans l'air (article R1334-27 du Code de la Santé Publique)
		TCR	Travaux de confinement ou de retrait dans un délai maximal de trois ans (article R1334-27 du Code de la Santé Publique)

Locaux visités & matériaux et produits repérés

Les (éventuelles) lignes d'éléments de construction en gras (avec pictogramme 'a' souligné en rouge et prélèvement ou sondage en rouge) correspondent à des matériaux ou produits contenant de l'amiante, dont on trouvera le détail dans les rubriques suivantes. Les autres lignes d'éléments de construction correspondent à des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante ou en attente de résultats d'analyse, dont on trouvera le détail dans les rubriques suivantes, ou n'entrant pas dans le cadre de cette mission.

LOCAL	Élément de construction			Sondages et prélèvements
	N°	Désignation	Photo	
Local commercial	9	Plafond Dalles faux plafond		
	10	Murs Plâtre		
	11	Plancher Béton Dalles moquette		
	12	Plenum Plâtre		
Stock	14	Plafond Plâtre		
	15	Murs Plâtre		

LOCAL	Élément de construction			Sondages et prélèvements
	N°	Désignation	Photo	
	16	Plancher Béton Dalles moquette		
Wc	17	Plafond Plâtre		
	18	Murs Plâtre		
	19	Plancher Béton Dalles moquette		
	20	Conduit(s) de fluide Pvc		
Mezzanine	21	Plafond Plâtre		
	22	Murs Plâtre		
	23	Plancher Bois		
Cave n°20	5	Plafond Voutains briques		
	6	Murs Pierres		
	7	Sol Terre battue		
	8	Conduit(s) de fluide Terre cuite		
Cave n°21	1	Plafond Voutains briques		
	2	Murs Pierres		
	3	Sol Terre battue		

LOCAL	Élément de construction			Sondages et prélèvements
	N°	Désignation	Photo	
	4	Conduit(s) de fluide Terre cuite		

Matériaux et produits contenant de l'amiante

Cette rubrique permet de faire le lien entre les matériaux et produits amiantés repérés ci-dessus à la rubrique « Locaux visités & matériaux et produits repérés » et la terminologie réglementaire rappelée à la rubrique « Programme de repérage ». La correspondance s'établit grâce au N° d'élément de construction.

SUR DÉCISION DE L'OPÉRATEUR

Néant

APRÈS ANALYSE

Néant

Matériaux et produits ne contenant pas d'amiante

Cette rubrique permet de faire le lien entre les matériaux et produits non amiantés repérés ci-dessus à la rubrique « Locaux visités & matériaux et produits repérés » et la terminologie réglementaire rappelée à la rubrique « Programme de repérage ». La correspondance s'établit grâce au N° d'élément de construction.

SUR DÉCISION DE L'OPÉRATEUR

Néant

APRÈS ANALYSE

Néant

ANNEXES

Notice d'information

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

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

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

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

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes, renseignez-vous auprès de votre mairie ou votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME directement accessible sur le site Internet www.sinoe.org.

Rapports précédemment réalisés

Néant

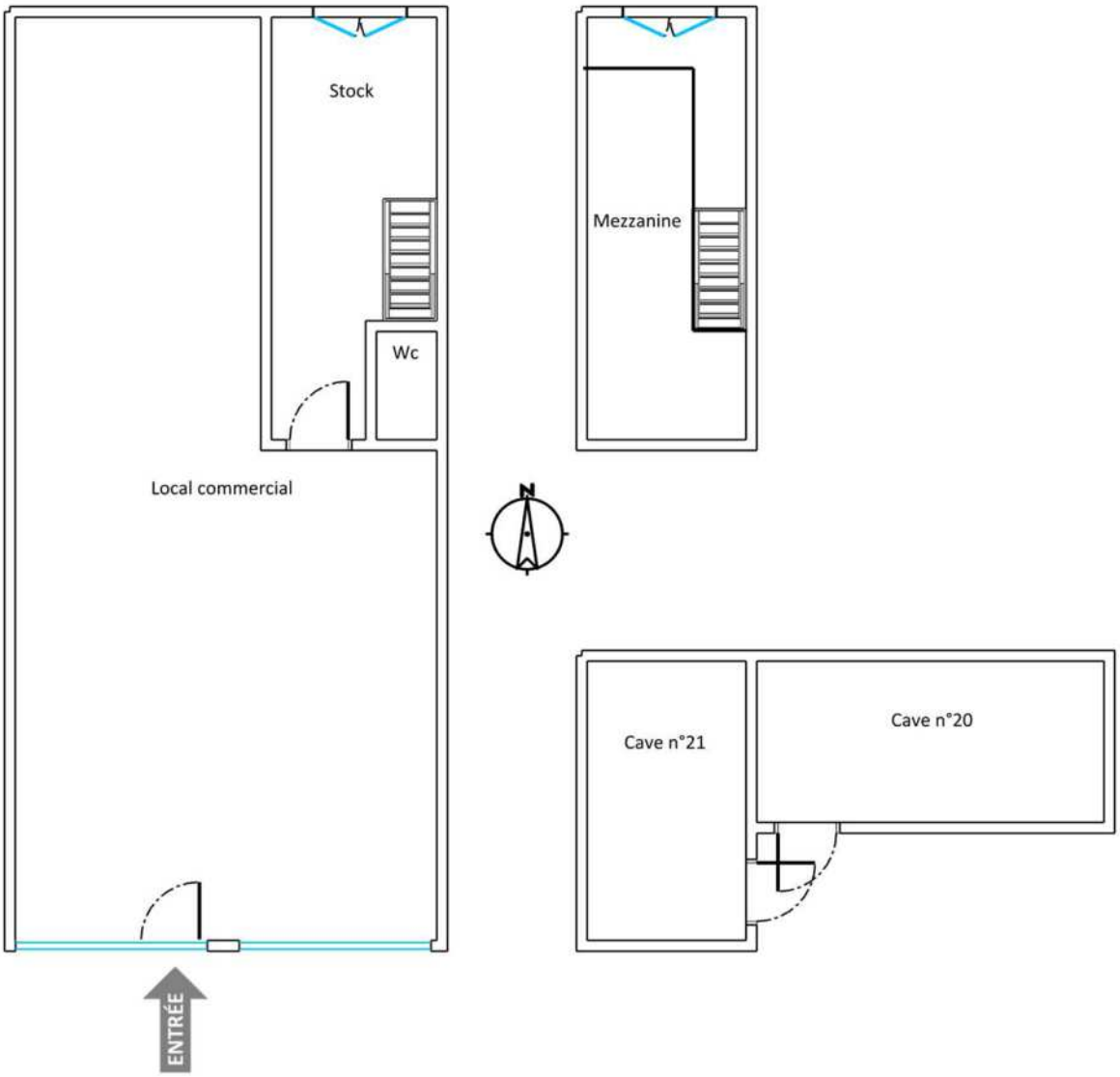
Plans et croquis

- Planche 1/1 : Niveau inspecté

Légende					
	Zone amiantée		Zone non amiantée		Zone incertaine, en attente de résultats d'analyse
	Local non visité		Investigation approfondie à réaliser		Emplacement du prélèvement (P) ou du sondage (D ou ZPSO)

PLANCHE DE REPERAGE USUEL				*Adresse de l'immeuble :*	110 Avenue des Frères Lumière 69008 LYON
N° dossier : 2024-07-244 #A					
N° planche : 1/1	*Version :* 1	*Type :* Croquis			
Origine du plan : Cabinet de diagnostic				*Bâtiment – Niveau :*	Niveau inspecté

Document sans échelle remis à titre indicatif



Attestation d'assurance



RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE

ATTESTATION

AXA France IARD, atteste que : ACLEO DIAGNOSTIC
Monsieur Frédéric LEFEBVRE
200 rue Léon Blum
69100 VILLEURBANNE

Bénéficie du contrat n° **10755853504** souscrit par AGENDA France garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités garanties par ce contrat.
Ce contrat a pour objet de :

- **Satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 – 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n ° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271- 1 à R 212- 4 et L 271- 4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;**
- **Garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :**

Sont couvertes les activités suivantes, sous réserve que les compétences de l'assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés aient été certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :

Repérage listes A et B, constitution de DAPP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, repérage liste C, repérage avant travaux immeubles bâtis, examen visuel après travaux de retrait de matériaux et produits contenant de l'amiante, dans tout type de bâtiment et plus généralement dans tout type d'ouvrage ou d'équipement de génie civil. (Amiante AVEC mention)
Repérage amiante avant travaux autres immeubles (ouvrages et infrastructures de transport)
Diagnostic gestion des déchets (PEMD)
Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes
Repérage de plomb avant travaux
Mesures de concentration en plomb dans les poussières
Etat de l'installation intérieure d'électricité, parties privatives et parties communes
Etat de l'installation intérieure de gaz
Diagnostic termites avant vente, parties privatives et parties communes
Repérage de termites avant travaux
Etat parasitaire - Diagnostic Mérules
Diagnostic de performance énergétique (DPE) tous types de bâtiments
Diagnostic de performance énergétique (DPE) projeté
Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées
Conseil et Étude en rénovation énergétique sans mise en oeuvre des préconisations
Audit énergétique réglementaire de bâtiments ne comportant qu'un seul logement
Mesurage surface privative (Carrez)
Mesurages surfaces habitable, utile, de plancher - Relevés de surfaces
Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception
Relevé de cotes pour la réalisation de plans d'évacuation et constat visuel de présence ou non de portes coupe-feu dans les immeubles d'habitation
Fiche de renseignement immeuble PERVAL / Bien
Etat des lieux locatif
Constat logement décent
Prêt conventionné - Prêt à taux zéro - Normes d'habitabilité
Détermination de la concentration en plomb dans l'eau des canalisations
Installation de détecteurs de fumée
Diagnostic télétravail
Diagnostic de performance numérique
Attestation d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel
État des nuisances sonores aériennes (ENSA)
Etat des risques et pollutions (ERP)
Constat sécurité piscine
Millièmes de copropriété, tantièmes de charges
Diagnostic Technique Global (DTG) / Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)
Contrôle de l'installation d'assainissement non collectif
Contrôle du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées
Diagnostic accessibilité handicapés

Garantie RC Professionnelle : 3 000 000 € par sinistre et par année d'assurance et par Cabinet.

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

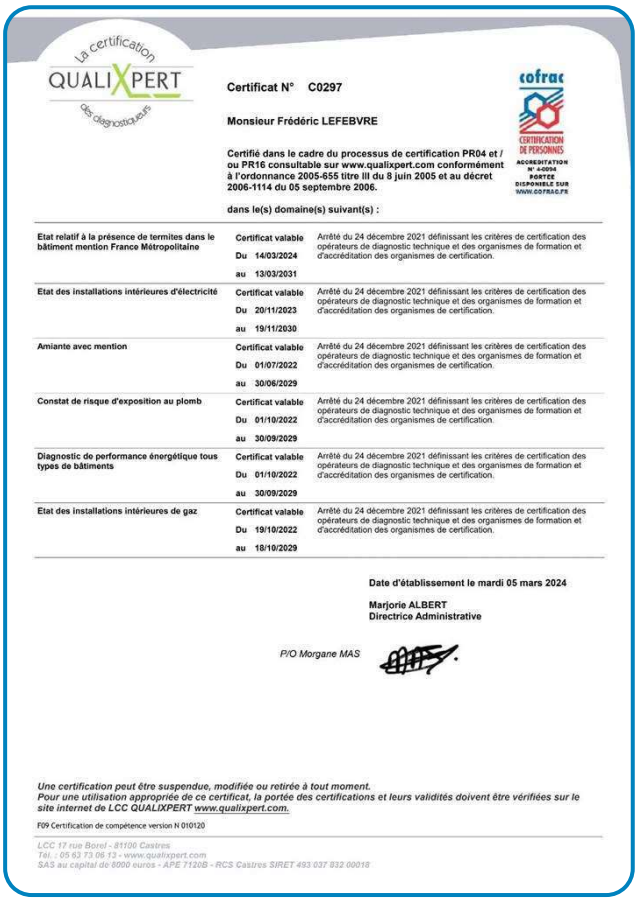
La présente attestation est valable pour la période du **1er janvier 2024 au 1er janvier 2025**, sous réserve du paiement de la prime et des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Etablie à PARIS LA DEFENSE, le 19 décembre 2023, **pour la Société AXA**

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

1/1

Certifications



La certification QUALIXPERT des diagnostiqueurs

Certificat N° C0297

Monsieur Frédéric LEFEBVRE

Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 et / ou PR16 consultable sur www.qualixpert.com conformément à l'ordonnance 2005-655 titre III du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 05 septembre 2006.

cofrac CERTIFICATION DE PERSONNES ACCREDITATION N° 4-0094 PORTEE DISPONIBLE SUR WWW.COFRAC.FR

dans le(s) domaine(s) suivant(s) :

Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention France Métropolitaine	**Certificat valable Du 14/03/2024 au 13/03/2031**	Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
Etat des installations intérieures d'électricité	**Certificat valable Du 20/11/2023 au 19/11/2030**	Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
Amiante avec mention	**Certificat valable Du 01/07/2022 au 30/06/2029**	Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
Constat de risque d'exposition au plomb	**Certificat valable Du 01/10/2022 au 30/09/2029**	Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments	**Certificat valable Du 01/10/2022 au 30/09/2029**	Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
Etat des installations intérieures de gaz	**Certificat valable Du 19/10/2022 au 18/10/2029**	Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Date d'établissement le mardi 05 mars 2024

Marjorie ALBERT
Directrice Administrative

P/O Morgane MAS

Une certification peut être suspendue, modifiée ou retirée à tout moment.
Pour une utilisation appropriée de ce certificat, la portée des certifications et leurs validités doivent être vérifiées sur le site internet de LCC QUALIXPERT www.qualixpert.com.

F09 Certification de compétence version N 010120

LCC 17 rue Borel - 81100 Castres
Tél. : 05 63 73 06 13 - www.qualixpert.com
SAS au capital de 8000 euros - APE 7120B - RCS Castres SIRET 493 037 932 00018

Attestation d'indépendance

« Je soussigné Frédéric LEFEBVRE, Gérant du Cabinet AGENDA, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
- Que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
- Avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
  - N'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
  - Ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit. »



CABINET AGENDA DIAGNOSTICS
AGENDA DIAGNOSTICS - ACLEO DIAGNOSTIC
200 rue Léon BLUM
69100 VILLEURBANNE
Tél : 04 26 64 86 42
contact@acleodiag.fr

PICARD

Dossier N° 2024-07-244 #D

Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Bâtiment à usage principal autre que d'habitation (6.3.c bis)

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

Adresse :	**110 Avenue des Frères Lumière** **69008 LYON**		
Référence cadastrale :	**BO / 5**		
Lot(s) de copropriété :	**Non communiqué(s)**	N° étage :	**Rez de chaussée**
Nature de l'immeuble :	**Local Commercial**		
Étendue de la prestation :	**Parties Privatives**		
Destination des locaux :	**Commerce**		



DÉSIGNATION DU PROPRIÉTAIRE

Propriétaire : **PICARD**

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

☐ Propriétaire de l'immeuble

☒ Autre, le cas échéant (préciser) : **AGENDA FRANCE – 16 de la Rue des Piboules 13770 VENELLES**

DÉSIGNATION DE L'OPÉRATEUR DE DIAGNOSTIC

Opérateur de diagnostic : **Frédéric LEFEBVRE**
Certification n°C0297 délivrée le 01/10/2022 pour 7 ans par LCC Qualixpert (17 rue Borrel 81100 CASTRES) ☒ Avec mention

Cabinet de diagnostics : **CABINET AGENDA DIAGNOSTICS**
AGENDA DIAGNOSTICS - ACLEO DIAGNOSTIC 200 rue Léon BLUM – 69100 VILLEURBANNE
N° SIRET : **494 177 918 00047**

Compagnie d'assurance : **AXA FRANCE IARD** N° de police : **10755853504** Validité : **du 01/01/2024 au 31/12/2024**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné sous le nom de l'opérateur de repérage concerné.

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

RÉALISATION DE LA MISSION

N° de dossier :	**2024-07-244 #D**
Ordre de mission du :	**11/07/2024** L'attestation requise par l'article R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service.
Accompagnateur(s) :	**Pas d'accompagnateur**
Document(s) fourni(s) :	**Aucun**
Moyens mis à disposition :	**Aucun**
Commentaires :	**Néant**

CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Article L126-23 du Code de la Construction et de l'Habitation : Informations et diagnostics divers
- Articles L126-26, L126-26-1, L126-28, L126-29, L126-32, L126-33, R126-15 à R126-17, D126-19 et R126-29 du Code de la Construction et de l'Habitation : Diagnostic de performance énergétique
- Articles R126-21 à R126-25 du Code de la Construction et de l'Habitation : Mention des informations dans les annonces immobilières
- Articles R126-26 et R126-27 du Code de la Construction et de l'Habitation : Transmission et exploitation des diagnostics de performance énergétique
- Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Arrêté du 15 septembre 2006 modifié relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiment autres que d'habitation existants proposés à la vente en France métropolitaine

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

LIMITES DU DOMAINE D'APPLICATION DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic de performance énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est un document qui rend compte, pour ceux à usage principal d'habitation construits avant le 1er janvier 1948, pour les appartements avec chauffage ou ECS collectif sans comptage individuel, ainsi que pour ceux à usage principal autre que d'habitation, de la quantité d'énergie effectivement consommée, et fournit une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance.

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, le propriétaire doit tenir le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat acquéreur. L'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative. D'autre part, le classement du bien au regard de sa performance énergétique doit être mentionné dans les annonces relatives à la vente.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

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

(6.3.c bis)

N° ADEME : 2469T2530419E
Valable jusqu'au : 11/07/2034
Le cas échéant, nature de l'ERP : M : Magasins de vente, centres commerciaux
Année de construction : Avant 1948

Date de visite : 12/07/2024
Date d'édition : 12/07/2024
Diagnostiqueur : Frédéric LEFEBVRE
–04 26 64 86 42 – CABINET AGENDA DIAGNOSTICS AGENDA DIAGNOSTICS - ACLEO DIAGNOSTIC
200 rue Léon BLUM 69100 VILLEURBANNE

Signature :



Adresse : 110 Avenue des Frères Lumière – 69008 LYON
☐ Bâtiment entier ☒ Partie de bâtiment (*à préciser*) : Local gauche au rdc S_{th} : 90 m²

Propriétaire :
Nom : PICARD
Adresse : –

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

Consommations annuelles d'énergie

Période de relevés de consommations considérée : 2023-2024

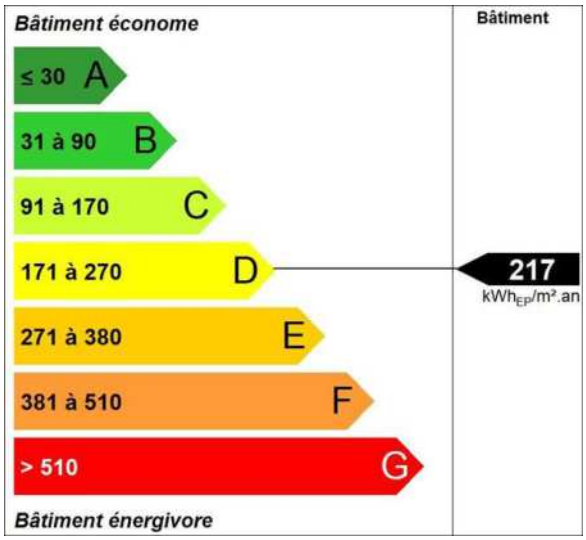
ÉNERGIES	Consommations en énergies finales *Détail par énergie en kWh$_{EF}$*	Consommations en énergie primaire *Détail par énergie en kWh$_{EP}$*	Frais annuels d'énergie
Bois, biomasse	kWh$_{EF}$	kWh$_{EP}$	**€ TTC**
Électricité	8 530 kWh$_{EF}$	19 619 kWh$_{EP}$	**2 962,00 € TTC**
Gaz	kWh$_{EF}$	kWh$_{EP}$	**€ TTC**
Autres énergies	kWh$_{EF}$	kWh$_{EP}$	**€ TTC**
Prod. élec. à demeure	kWh$_{EF}$	kWh$_{EP}$	**€ TTC**
Abonnements			**260,00 € TTC**
TOTAL		19 619 kWh$_{EP}$	**3 222,00 € TTC**

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

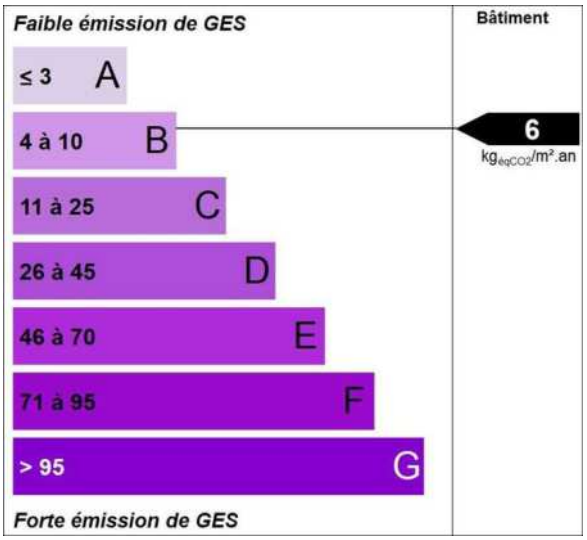
Consommation estimée : 217 kWh$_{EP}$/m².an



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$_2$/m².an



DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (6.3.c bis)

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

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	ECS, éclairage, ventilation
Murs : - Mur en pierre de taille et moellons avec remplissage tout venant d'épaisseur 50 cm non isolé donnant sur l'extérieur	**Système de chauffage :** - PAC air/air sans réseau de distribution installée à partir de 2015 avec programmateur pièce par pièce (système individuel)	**Système de production d'ECS :** Néant.
Toiture : - Plafond entre solives bois avec ou sans remplissage non isolé donnant sur un local chauffé	**Système de refroidissement :** - Electrique - Pompe à chaleur (divisé) - type split	**Système d'éclairage :** - Tubes fluorescent basse consommation.
Menuiseries ou parois vitrées : - Fenêtres fixes métal sans rupture de ponts thermiques simple vitrage - Fenêtres fixes PVC double vitrage - Porte(s) métal avec vitrage simple		**Système de ventilation :** - Ventilation par ouverture des fenêtres
Plancher bas : - Voutains en briques ou moellons non isolé donnant sur un sous-sol non chauffé	**Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint :** Non	
Nombre d'occupants : NC	**Autres équipements consommant de l'énergie :** Néant.	

Énergies renouvelables Quantité d'énergie d'origine renouvelable **0 kWh$_{EP}$/m².an**

Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant.

Pourquoi un diagnostic

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

Factures et performance énergétique

La consommation est estimée sur la base de factures d'énergie et des relevés de compteurs d'énergie. La consommation ci-dessus traduit un niveau de consommation constaté. Ces niveaux de consommation 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 produites par les équipements installés à demeure (sur le bâtiment ou à proximité immédiate).

Commentaires

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (6.3.c bis)

Conseils pour un bon usage

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

Gestionnaire énergie

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

Chauffage

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

Ventilation

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

Eau chaude sanitaire

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

Confort d'été

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

Éclairage

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

Bureautique

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

Sensibilisation des occupants et du personnel

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

Compléments

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (6.3.c bis)

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	Commentaires

Commentaires

Néant

Référence du logiciel DPE : **LICIEL Diagnostics v4**

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations :
www.developpement-durable.gouv.fr : rubrique performance énergétique
www.ademe.fr

ANNEXES

Attestation d'assurance



RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE

ATTESTATION

AXA France IARD, atteste que : ACLEO DIAGNOSTIC
Monsieur Frédéric LEFEBVRE
200 rue Léon Blum
69100 VILLEURBANNE

Bénéficie du contrat n° **10755853504** souscrit par AGENDA France garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités garanties par ce contrat.
Ce contrat a pour objet de :

- **Satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 – 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n ° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271- 1 à R 212- 4 et L 271- 4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;**
- **Garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :**

Sont couvertes les activités suivantes, sous réserve que les compétences de l'assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés aient été certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :

Repérage listes A et B, constitution de DAPP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, repérage liste C, repérage avant travaux immeubles bâtis, examen visuel après travaux de retrait de matériaux et produits contenant de l'amiante, dans tout type de bâtiment et plus généralement dans tout type d'ouvrage ou d'équipement de génie civil. (Amiante AVEC mention)
Repérage amiante avant travaux autres immeubles (ouvrages et infrastructures de transport)
Diagnostic gestion des déchets (PEMD)
Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes
Repérage de plomb avant travaux
Mesures de concentration en plomb dans les poussières
Etat de l'installation intérieure d'électricité, parties privatives et parties communes
Etat de l'installation intérieure de gaz
Diagnostic termites avant vente, parties privatives et parties communes
Repérage de termites avant travaux
Etat parasitaire - Diagnostic Mérules
Diagnostic de performance énergétique (DPE) tous types de bâtiments
Diagnostic de performance énergétique (DPE) projeté
Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées
Conseil et Étude en rénovation énergétique sans mise en oeuvre des préconisations
Audit énergétique réglementaire de bâtiments ne comportant qu'un seul logement
Mesurage surface privative (Carrez)
Mesurages surfaces habitable, utile, de plancher - Relevés de surfaces
Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception
Relevé de cotes pour la réalisation de plans d'évacuation et constat visuel de présence ou non de portes coupe-feu dans les immeubles d'habitation
Fiche de renseignement immeuble PERVAL / Bien
Etat des lieux locatif
Constat logement décent
Prêt conventionné - Prêt à taux zéro - Normes d'habitabilité
Détermination de la concentration en plomb dans l'eau des canalisations
Installation de détecteurs de fumée
Diagnostic télétravail
Diagnostic de performance numérique
Attestation d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel
État des nuisances sonores aériennes (ENSA)
Etat des risques et pollutions (ERP)
Constat sécurité piscine
Millièmes de copropriété, tantièmes de charges
Diagnostic Technique Global (DTG) / Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)
Contrôle de l'installation d'assainissement non collectif
Contrôle du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées
Diagnostic accessibilité handicapés

Garantie RC Professionnelle : 3 000 000 € par sinistre et par année d'assurance et par Cabinet.

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

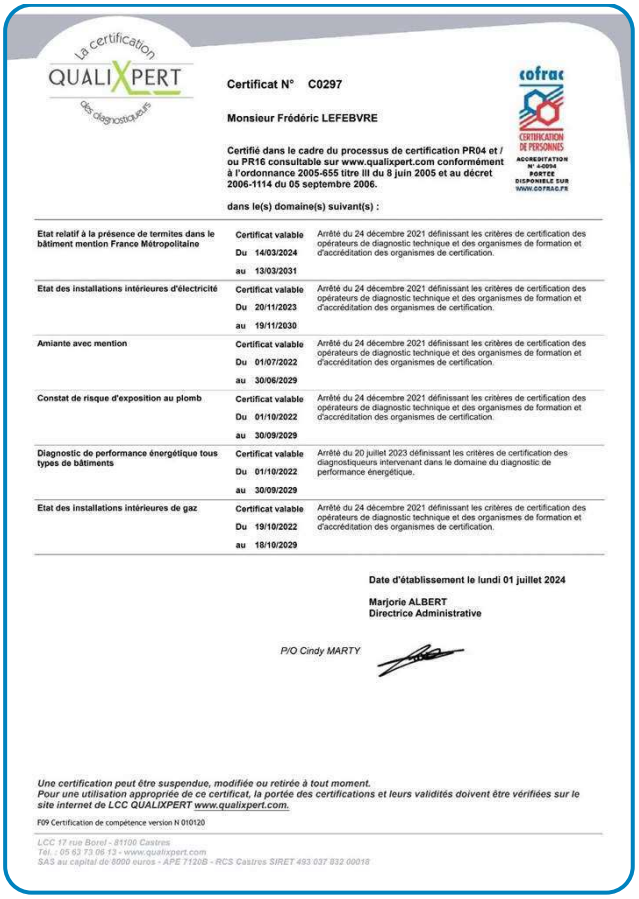
La présente attestation est valable pour la période du **1er janvier 2024 au 1er janvier 2025**, sous réserve du paiement de la prime et des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Etablie à PARIS LA DEFENSE, le 19 décembre 2023, **pour la Société AXA**

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

1/1

Certifications



La certification QUALIXPERT des diagnostiqueurs

Certificat N° C0297

Monsieur Frédéric LEFEBVRE

cofrac CERTIFICATION DE PERSONNES ACCREDITATION N° 4-0094 PORTEE DISPONIBLE SUR WWW.COFRAC.FR

Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 et / ou PR16 consultable sur www.qualixpert.com conformément à l'ordonnance 2005-655 titre III du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 05 septembre 2006.

dans le(s) domaine(s) suivant(s) :

Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention France Métropolitaine	**Certificat valable Du 14/03/2024 au 13/03/2031**	Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
Etat des installations intérieures d'électricité	**Certificat valable Du 20/11/2023 au 19/11/2030**	Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
Amiante avec mention	**Certificat valable Du 01/07/2022 au 30/06/2029**	Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
Constat de risque d'exposition au plomb	**Certificat valable Du 01/10/2022 au 30/09/2029**	Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments	**Certificat valable Du 01/10/2022 au 30/09/2029**	Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique.
Etat des installations intérieures de gaz	**Certificat valable Du 19/10/2022 au 18/10/2029**	Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Date d'établissement le lundi 01 juillet 2024

Marjorie ALBERT
Directrice Administrative

P/O Cindy MARTY

Une certification peut être suspendue, modifiée ou retirée à tout moment.
Pour une utilisation appropriée de ce certificat, la portée des certifications et leurs validités doivent être vérifiées sur le site internet de LCC QUALIXPERT www.qualixpert.com.

F09 Certification de compétence version N 010120

LCC 17 rue Borel - 81100 Castres
Tél. : 05 63 73 08 13 - www.qualixpert.com
SAS au capital de 8000 euros - APE 7120B - RCS Castres SIRET 493 037 932 00018

Attestation d'indépendance

« Je soussigné Frédéric LEFEBVRE, Gérant du Cabinet AGENDA, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
- Que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
- Avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
  - N'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
  - Ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit. »



CABINET AGENDA DIAGNOSTICS
AGENDA DIAGNOSTICS - ACLEO DIAGNOSTIC
200 rue Léon BLUM
69100 VILLEURBANNE
Tél : 04 26 64 86 42
contact@acleodiag.fr

PICARD

Dossier N° 2024-07-244 #R

État des risques et pollutions (ERP)

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

Adresse :	**110 Avenue des Frères Lumière** **69008 LYON**
Référence cadastrale :	**BO / 5**
Lot(s) de copropriété :	**Non communiqué(s)** N° étage : **Rez de chaussée**
Nature de l'immeuble :	**Local Commercial**
Destination des locaux :	**Commerce**
Date de construction :	**Avant 1948**



DÉSIGNATION DU PROPRIÉTAIRE

Propriétaire : **PICARD**

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

☐ Propriétaire de l'immeuble

☒ Autre, le cas échéant (préciser) : **AGENDA FRANCE – 16 de la Rue des Piboules 13770 VENELLES**

DÉSIGNATION DE L'OPÉRATEUR DE DIAGNOSTIC

Cabinet de diagnostics : **CABINET AGENDA DIAGNOSTICS**
AGENDA DIAGNOSTICS - ACLEO DIAGNOSTIC 200 rue Léon BLUM – 69100 VILLEURBANNE
N° SIRET : **494 177 918 00047**

Compagnie d'assurance : **AXA FRANCE IARD** N° de police : **10755853504** Validité : **du 01/01/2024 au 31/12/2024**

RÉALISATION DE LA MISSION

N° de dossier :	**2024-07-244 #R**
Ordre de mission du :	**11/07/2024**
Document(s) fourni(s) :	**Aucun**
Commentaires :	**Néant**

CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Articles L125-5 à L125-7 du Code de l'Environnement : Information et participation des citoyens > Dispositions générales
- Articles R125-23 à R125-27 du Code de l'Environnement : Information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, les risques miniers et la pollution des sols
- Articles R563-4 et D563-8-1 du Code de l'Environnement : Prévention du risque sismique

- Article L271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Articles 2 et 3-3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs
- Arrêté du 13 octobre 2005 modifié portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques
- Arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

LIMITES DU DOMAINE D'APPLICATION DU DIAGNOSTIC

Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques (PPR) naturels prévisibles, technologiques ou miniers, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité de niveau supérieur à 1 (très faible), ou dans une zone à potentiel radon de niveau 3, ou encore dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. À cet effet, un état des risques et pollutions (ERP) est établi à partir des informations mises à disposition par le Préfet.

De plus, lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, minière ou technologique, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé.

Attention !

- S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état ;
- Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

SYNTHÈSE DE L'ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTIONS (ERP)

Plan de prévention des risques :	☐ **PPRN**	☐ **PPRM**	☐ **PPRT**	☒ **Aucun**	
Sismicité :	☐ **1 (très faible)**	☒ **2 (faible)**	☐ **3 (modérée)**	☐ **4 (moyenne)**	☐ **5 (forte)**
Secteur d'information sur les sols :	☐ **Oui**	☒ **Non**			
Commune à potentiel radon classée en niveau 3 :	☐ **Oui**	☒ **Non**			
Recul du trait de côte :	☒ **Non concerné**	☐ **Concerné**			

DATE D'ÉTABLISSEMENT DE L'ÉTAT

État rédigé à **VILLEURBANNE**, le **12/07/2024** Durée de validité : **Six mois, jusqu'au 11/01/2025**

Cachet de l'entreprise

CABINET AGENDA DIAGNOSTICS
AGENDA DIAGNOSTICS - ACLEO DIAGNOSTIC
200 rue Léon BLUM
69100 VILLEURBANNE
Tél : 04 26 64 86 42
SIRET : 494 177 918 00047 – APE : 7120B

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

ÉTAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

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

Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état. Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

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

n° 2009-3943 du 27/07/2009 mis à jour le 28/01/2019

Adresse de l'immeuble	code postal ou Insee	commune
110 Avenue des Frères Lumière	69008	LYON

Parcelle(s) BO / 5

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

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **N** [1] **oui** ☐ **non** ☒

prescrit ☐ **anticipé** ☐ **approuvé** ☐ date

[1] **Si oui**, les risques naturels pris en considération sont liés à :

inondations ☐ autres

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN [2] **oui** ☐ **non** ☐

[2] **Si oui**, les travaux prescrits ont été réalisés **oui** ☐ **non** ☐

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR **N** [1] **oui** ☐ **non** ☐

prescrit ☐ **anticipé** ☐ **approuvé** ☐ date

[1] **Si oui**, les risques naturels pris en considération sont liés à :

inondations ☐ autres

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN [2] **oui** ☐ **non** ☐

[2] **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** [3] **oui** ☐ **non** ☒

prescrit ☐ **anticipé** ☐ **approuvé** ☐ date

[3] **Si oui**, les risques naturels pris en considération sont liés à :

mouvement de terrain ☐ autres

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM [4] **oui** ☐ **non** ☐

[4] **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'étude d'un PPR **T prescrit** et **non encore approuvé** [5] **oui** ☐ **non** ☒

[5] **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'exposition aux risques d'un PPR **T approuvé** **oui** ☐ **non** ☒

> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement **oui** ☐ **non** ☐

> L'immeuble est situé en zone de prescription [6] **oui** ☐ **non** ☐

[6] **Si la transaction concerne un logement,** les travaux prescrits ont été réalisés **oui** ☐ **non** ☐

[6] **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 règlementaire

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

zone 1	zone 2	zone 3	zone 4	zone 5
très faible ☐	faible ☒	modérée ☐	moyenne ☐	forte ☐

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

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 — **oui** ☐ **non** ☒

Information relative à la pollution de sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (**SIS**) — **oui** ☐ **non** ☒

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

* catastrophe naturelle minière ou technologique

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente — **oui** ☐ **non** ☐

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

Recalcul du trait de côte

Les pouvoirs publics n'ayant pas mis à jour en conséquence ce formulaire d'État des risques et pollutions, nous reportons ici l'information sur le recul du trait de côte.

> L'immeuble est concerné par le recul du trait de côte : **oui** ☐ **non** ☒

Si oui : horizon temporel : 0 ans zonage provisoire : oui ☐ non ☐
immeuble soumis aux dispositions de l'article L121-22-5 du Code de l'Urbanisme : oui ☐ non ☐
prescriptions applicables à cette zone :

vendeur / ~~bailleur~~	date / lieu	**acquéreur** / ~~locataire~~
	Fait le 12/07/2024	
PICARD	**à VILLEURBANNE**	

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

ARRETE PREFECTORAL

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU RHÔNE

Arrêté préfectoral n° 69-2013-01-28-001 relatif à la mise à jour de l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques concernant les secteurs d'information sur les sols, le zonage réglementaire à potentiel radon, la prescription de la révision et l'élargissement à l'ensemble du bassin versant du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRNi) de la vallée de l'Azergues, l'élaboration du PPRNi de l'Ardières, l'élaboration du PPRNi du Morgon et du Nizerand et l'approbation du plan de prévention des risques technologiques des établissements Adisseo France et Tourmaline Real Estate à Saint-Clair-du-Rhône

Le Préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes
Préfet de la Zone de défense et de sécurité sud-est
Préfet du Rhône
Officier de la Légion d'honneur
Officier de l'ordre national du Mérite

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 relatifs à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, les risques miniers ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2006-1527 du 14 février 2006 modifié relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département du Rhône modifié et son annexe ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2009-5825 du 13 octobre 2009 modifié relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs et sur les sinistres dans la commune d'Affoux ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2011-2031 du 26 octobre 2011 relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs et sur les sinistres dans la commune d'Aigueperse ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2006-1528 du 14 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs et sur les sinistres dans la commune d'Albigny-sur-Saône ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2006-1527 du 14 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs et sur les sinistres dans la commune d'Alix ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2009-5812 du 13 octobre 2009 modifié relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs et sur les sinistres dans la commune d'Ambérieux-d'Azergues ;

Direction Départementale des Territoires du Rhône – 165, rue Garibaldi – CS 33 862 –
69401 Lyon Cedex 03 - Standard – 04 78 62 50 50 –
Accueil du public : DDT Cité administrative (Bâtiment A) 9h00-11h00 / 14h00-16h00
Accès en T.C : Métro Ligne B – Gare Part-Dieu/ Tram T 1 – Part-Dieu Servient

VU l'arrêté préfectoral n° DDT_SPAR_69_2019_01_03_004 du 03 janvier 2019 prescrivant la révision et l'élargissement à l'ensemble du bassin versant du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRNi) de l'Azergues sur le territoire des communes d'Alix, Ambérieux, Anse, Bagnols, Belmont-d'Azergues, Bully, Chambost-Allières, Chamelet, Charnay, Chasselay, Châtillon-d'Azergues, Chazay-d'Azergues, Chénelette, Chessy-les-Mines, Civrieux-d'Azergues, Claveisolles, Dardilly, Dième, Dommartin, Frontenas, Grandris, Lachassagne, Lamure-sur-Azergues, La-Tour-de-Salvagny, Le-Breuil, Légny, Lentilly, Létra, Les-Chères, Limonest, Lissieu, Lozanne, Lucenay, Marcilly-d'Azergues, Marcy, Moiré, Morancé, Poule-les-Echarmeaux, Quincieux, Saint-Appolinaire, Saint-Clément-sur-Valsonne, Saint-Cyr-le-Chatoux, Saint-Germain-Nuelles, Saint-Jean-des-Vignes, Saint-Just-d'Avray, Saint-Nizier-d'Azergues, Saint-Vérand, Sainte-Paule, Sarcey, Ternand, Val-d'Oingt, Valsonne, Vindry-sur-Turdine ;

VU l'arrêté préfectoral n° DDT_SPAR_69_2019_01_03_005 du 03 janvier 2019 prescrivant l'élaboration du PPRNi de l'Ardières sur le territoire des communes de Les Ardillats, Deux-Grosnes, Beaujeu, Belleville-en-Beaujolais, Cercié, Chénelette, Chiroubles, Lantignié, Marchampt, Odenas, Quincié-en-Beaujolais, Régnié-Durette, Saint-Didier-sur-Beaujeu, Saint-Lager, Taponas, Vernay, Villié-Morgon ;

VU l'arrêté préfectoral n° DDT_SPAR_69_2019_01_03_006 du 03 janvier 2019 prescrivant l'élaboration du PPRNi du Morgon et du Nizerand sur le territoire des communes de Anse, Arnas, Cogny, Denicè, Frontenas, Gleizé, Lacenas, Lachassagne, Limas, Marcy, Montmelas-Saint-Sorlin, Pommiers, Porte-des-Pierres-Dorées, Rivolet, Theizé, Villefranche-sur-Saône, Ville-sur-Jarnioux ;

ARRÊTE

ARTICLE 1er :

L'arrêté préfectoral n° 2006-1527 du 14 février 2006 susvisé est modifié pour tenir compte de l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon pour les communes du département du Rhône suivantes :

- zone 1 : Alix, Amberieux-d'Azergues, Anse, Arnas, Belleville-en-Beaujolais, Belmont-d'Azergues, Bron, Cailloux-sur-Fontaine, Chabanière, Charentay, Charly, Charnay, Chassieu, Chatillon-d'Azergues, Chazay-d'Azergues, Colombier-Saugnieu, Corbas, Curis-au-Mont-d'Or, Decines-Charpieu, Denice, Drace, Eveux, Feyzin, Fleurieu-sur-Saône, Fleurieux-sur-l'Arbresle, Fontaines-Saint-Martin, Fontaines-sur-Saône, Frontenas, Genas, Gleize, Grigny, Irigny, Jonage, Jons, L'Arbresle, La Mulatiere, Lacenas, Lachassagne, Les Cheres, Limas, Limonest, Lucenay, Marcy, Marennes, Meyzieu, Mions, Moire, Montanay, Montmelas-Saint-Sorlin, Morance, Oullins, Pierre-Benite, Poleymieux-au-Mont d'Or, Pommiers, Porte-des-Pierres-Dorées, Pusignan, Quincieux, Rillieux-la-Pape, Riverie, Rochetaillée-sur-Saône, Saint-Bonnet-de-Mûre, Saint-Didier-sous-Riverie, Saint-Fons, Saint-Genis-les-Ollieres, Saint-Georges-de-Reneins, Saint-Jean-des-Vignes, Saint-Laurent-de-Mûre, Saint-Pierre-de-Chandieu, Saint-Priest, Saint-Symphorien-d'Ozon, Saint-Symphorien-sur-Coise, Sainte-Foy-les-Lyon, Sathonay-Camp, Sathonay-Village, Serezin-du-Rhône, Simandres, Solaize, Taponas, Tassin-la-Demi-Lune, Theize, Toussieu, Treves, Vaulx-en-Velin, Venissieux, Vernaison, Villefranche-sur-Sâone, Villeurbanne,
- zone 2: Albigny-sur-Saône, Bagnols, Bibost, Caluire-et-Cuire, Chaponnay, Chasselay, Chessy-les-Mines, Communay, Genay, Lissieu, Longes, Marcilly d'Azergues, Neuville-sur-Saône, Sain Bel, Saint-Germain au Mont d'Or, Saint-Julien, Ternay,
- Zone 3: Affoux, Aigueperse, Amplepuis, Ampuis, Ancy, Aveize, Azolette, Beaujeu, Beauvallon, Bessenay, Blacé, Brignais, Brindas, Brullioles, Brussieu, Bully, Cenves, Cercié, Chambost-Allières, Chambost-Longessaigne, Chamelet, Champagne-au-Mont-d'Or, Chaponost, Charbonnières-les-Bains, Chaussan, Chénas, Chénelette, Chevinay, Chiroubles, Civrieux-d'Azergues, Claveisolles, Cogny,

25

Coise, Collonges-au-Mont-d'Or, Condrieu, Corcelles-en-Beaujolais, Cours, Courzieu, Couzon-au-Mont-d'Or, Craponne, Cublize, Dardilly, Deux-Grosnes, Dième, Dommartin, Duerne, Echalas, Ecully, Emeringes, Fleurie, Francheville, Givors, Grandris, Grézieu-la-Varenne, Grézieu-le-Marché, Haute-Rivoire, Joux, Julienas, Jullié, La Chapelle-sur-Coise, La Tour-de-Salvagny, Lamure-sur-Azergues, Lancié, Lantignié, Larajasse, Le Breuil, Le Perréon, Légny, Lentilly, Les Ardillats, Les Haies, Les Halles, Les Sauvages, Létra, Loire-sur-Rhône, Longessaigne, Lozanne, Lyon (9ème arrondissement), Marchampt, Marcy-l'Etoile, Meaux-la-Montagne, Messimy, Meys, Millery, Montagny, Montromant, Montrottier, Mornant, Odenas, Orliénas, Pollionnay, Pomeys, Poule-les-Écharmeaux, Propières, Quincié-en-Beaujolais, Ranchal, Régnié-Durette, Rivolet, Ronno, Rontalon, Saint-André-la-Côte, Saint-Appolinaire, Saint-Bonnet-des-Bruyères, Saint-Bonnet-le-Troncy, Saint-Clément-de-Vers, Saint-Clément-les-Places, Saint-Clément-sur-Valsonne, Saint-Cyr-au-Mont-d'Or, Saint-Cyr-le-Chatoux, Saint-Cyr-sur-le-Rhône, Saint-Didier-au-Mont-d'Or, Saint-Didier-sur-Beaujeu, Sainte-Catherine, Sainte-Colombe, Sainte-Consorce, Sainte-Foy-l'Argentière, Sainte-Paule, Saint-Étienne-des-Oullières, Saint-Étienne-la-Varenne, Saint-Forgeux, Saint-Genis-l'Argentière, Saint-Genis-Laval, Saint-Igny-de-Vers, Saint-Jean-la-Bussière, Saint-Julien-sur-Bibost, Saint-Just-d'Avray, Saint-Lager, Saint-Laurent-d'Agny, Saint-Laurent-de-Chamousset, Saint-Marcel-l'Eclairé, Saint-Martin-en-Haut, Saint-Maurice-sur-Dargoire, Saint-Nizier-d'Azergues, Saint-Pierre-la-Palud, Saint-Romain-au-Mont-d'Or, Saint-Romain-de-Popey, Saint-Romain-en-Gal, Saint-Romain-en-Gier, Saint-Sorlin, Saint-Vérand, Saint-Vincent-de-Reins, Salles-Arbuissonnas-en-Beaujolais, Sarcey, Savigny, Soucieu-en-Jarrest, Sourcieux-les-Mines, Souzy, Taluyers, Tarare, Ternand, Thizy-les-Bourgs, Thurins, Tupin-et-Semons, Val D'Oingt, Valsonne, Vaugneray, Vaux-en-Beaujolais, Vauxrenard, Vernay, Villechenève, Ville-sur-Jarnioux, Villié-Morgon, Vindry-sur-Turdine, Vourles, Yzeron.

L'arrêté préfectoral n°2006-1527 eu 14 février 2006 susvisé est modifié pour tenir compte de l'approbation du PPRT des établissements Adisseo France et Tourmaline Real Estate à Saint-Clair-du-Rhône concernant la commune de Condrieu (69) pour le département du Rhône.

L'arrêté préfectoral n°2006-1527 eu 14 février 2006 susvisé est modifié pour tenir compte des arrêtés susvisés qui fixent la liste des secteurs d'information sur les sols sur les communes de Belleville, Brignais, Bron, Champagne-au-Mont d'Or, Corbas, Decines-Charpieu, Feyzin, Genas, Givors, Grigny, Irigny, Les Ardillats, Lyon, Meyzieu, Neuville-sur-Saône, Pierre-Bénite, Pusignan, Saint-Didier-sur-Beaujeu, Saint-Fons, Saint-Genis-Laval, Saint-Priest, Saint-Romain-en-Gier, Saint-Symphorien-sur-Coise, Tarare, Thizy-les-Bourgs, Venissieux, Villefranche-sur-Saône, Villeurbanne.

L'arrêté préfectoral n°2006-1527 eu 14 février 2006 susvisé est modifié pour tenir compte de la prescription de la révision et l'élargissement à l'ensemble du bassin versant du PPRNi de l'Azergues sur le territoire des communes d'Alix, Ambérieux, Anse, Bagnols, Belmont-d'Azergues, Bully, Chambost-Allières, Chamelet, Charnay, Chasselay, Châtillon-d'Azergues, Chazay-d'Azergues, Chénelette, Chessy-les-Mines, Civrieux-d'Azergues, Claveisolles, Dardilly, Dième, Dommartin, Frontenas, Grandris, Lachassagne, Lamure-sur-Azergues, La-Tour-de-Salvagny, Le-Breuil, Légny, Lentilly, Létra, Les-Chères, Limonest, Lissieu, Lozanne, Lucenay, Marcilly-d'Azergues, Marcy, Moiré, Morancé, Poule-les-Echarmeaux, Quincieux, Saint-Appolinaire, Saint-Clément-sur-Valsonne, Saint-Cyr-le-Chatoux, Saint-Germain-Nuelles, Saint-Jean-des-Vignes, Saint-Just-d'Avray, Saint-Nizier-d'Azergues, Saint-Vérand, Sainte-Paule, Sarcey, Ternand, Val-d'Oingt, Valsonne, Vindry-sur-Turdine.

L'arrêté préfectoral n°2006-1527 eu 14 février 2006 susvisé est modifié pour tenir compte de la prescription du PPRNi de l'Ardières sur le territoire des communes de Les Ardillats, Deux-Grosnes, Beaujeu, Belleville-en-Beaujolais, Cercié, Chénelette, Chiroubles, Lantignié, Marchampt, Odenas, Quincié-en-Beaujolais, Régnié-Durette, Saint-Didier-sur-Beaujeu, Saint-Lager, Taponas, Vernay, Villié-Morgon.

L'arrêté préfectoral n°2006-1527 eu 14 février 2006 susvisé est modifié pour tenir compte de la prescription du PPRNi du Morgon et du Nizerand sur le territoire des communes de Anse, Arnas, Cogny, Denicè, Frontenas, Gleizé, Lacenas, Lachassagne, Limas, Marcy, Montmelas-Saint-Sorlin, Pommiers, Porte-des-Pierres-Dorées, Rivolet, Theizé, Villefranche-sur-Saône, Ville-sur-Jarnioux.

L'annexe de l'arrêté préfectoral n°2006-1527 eu 14 février 2006 susvisé est substituée par celle jointe au présent arrêté pour tenir compte des modifications susvisées.

ARTICLE 2 :

Les dossiers communaux d'information annexés aux arrêtés susvisés qui regroupent les éléments nécessaires à l'établissement de l'état des risques naturels, technologiques majeurs et miniers destinés à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur les communes susvisées sont modifiés et mis à jour suite au présent arrêté.

Il est créé un dossier communal d'information pour la commune nouvelle de Thizy les Bourgs, fusionnant les dossiers des communes de Bourg de Thizy, La Chapelle de Mardore, Mardore, Marnand et Thizy.

Il est créé un dossier communal d'information pour la commune nouvelle de Vaugneray, fusionnant les dossiers des communes de Vaugneray et Saint Laurent de Vaux.

Il est créé un dossier communal d'information pour la commune nouvelle de Cours, fusionnant les dossiers des communes de Cours-La-Ville, Thel et Pont-Trambouze.

Il est créé un dossier communal d'information pour la commune nouvelle de Beauvallon en lieu et place des communes de Saint Andéol Le Château, Saint Jean de Toulas et Chassagny.

Il est créé un dossier communal d'information pour la commune nouvelle de Porte Pierres Dorées, fusionnant les dossiers des communes de Liergues, Pouilly Le Monial et Jarnioux.

Il est créé un dossier communal d'information pour la commune nouvelle de Val d'Oingt, fusionnant les dossiers des communes de Bois d'Oingt, Oingt et de Saint Laurent d'Oingt.

Il est créé un dossier communal d'information pour la commune nouvelle de Belleville-en-Beaujolais fusionnant les dossiers des communes de Belleville et de Saint-Jean-d'Ardière.

Il est créé un dossier communal d'information pour la commune nouvelle de Vindry-sur-Turdine fusionnant les dossiers des communes de Dareizé, les Olmes, Pontcharra-sur-Turdine et de Saint-Loup.

Il est créé un dossier communal d'information pour la commune nouvelle de Deux-Grosnes fusionnant les dossiers des communes de Avenas, Monsols, Ouroux, Saint-Christophe, Saint-Jacques-des-Arrêts, Saint-Mamert et de Trades.

ARTICLE 3:

Le présent arrêté est affiché en mairies, publié au recueil des actes administratif de la préfecture du Rhône.

Il est consultable ainsi que le dossier communal d'information en mairies, à la direction départementale des territoires du Rhône, à la sous-préfecture de Villefranche-sur-Saône ainsi que sur le site internet des services de l'Etat dans le Rhône.

ARTICLE 4 :

Le préfet, secrétaire général de la préfecture du Rhône, préfet délégué pour l'égalité des chances, le directeur départemental des territoires, les maires des communes susvisées sont chargés, pour ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

A Lyon, le 28 JAN. 2019

Le directeur
Le Directeur départemental,

Joël PRILLARD

28

FICHE DE SYNTHESE COMMUNALE

FCIS 2018

Préfecture du Rhône

code postal **69009** | **Commune de LYON** | code insee **69123**

Fiche communale d'information risques et sols

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

1. Annexe à l'arrêté préfectoral
n° **2009-3943** du **20/07/09** mis à jour le **28/01/19**

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

La commune est située dans le périmètre d'un PPR n — oui **X** non

Approuvé date **02/03/09** aléa **Inondation du Rhône et de la Saône (Grand Lyon – Secteur Lyon Villeurbanne)**

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

La note de présentation — consultable sur Internet * **X**
Le règlement — consultable sur Internet * **X**
Les documents graphiques — consultable sur Internet * **X**

Le règlement des PPR approuvés intègrent des prescriptions de travaux — oui **X** non

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

3.1 La commune est située dans le périmètre d'un PPR m — oui non **X**

date aléa

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

consultable sur Internet *

Le règlement de ce PPR intègre des prescriptions de travaux — oui non

4. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques technologiques [PPR t]

4.1 La commune est située dans le périmètre d'un PPR t **prescrit et non encore approuvé** — oui non **X**

4.2 La commune est située dans le périmètre d'un PPR t **approuvé** — oui **X** non

Vallée de la chimie date **19/10/16** aléa **Toxique, thermique et surpression**

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

Le règlement — consultable sur Internet * **X**
Les documents graphiques — consultable sur Internet * **X**

Le règlement de ce PPR intègre des prescriptions de travaux — oui **X** non

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

en application des articles R 563-4 et R 125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255

La commune est située dans une zone de sismicité — zone 1 très faible | zone 2 **X** faible | zone 3 modérée | zone 4 moyenne | zone 5 forte

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

Article D563-8-1 sur la répartition des communes entre les zones de sismicité — consultable sur Internet * **X**

6. Situation de la commune au regard de la pollution de sols

La commune est située en secteur d'information sur les sols (SIS) — oui **X** non

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

Arrêtés préfectoraux fixant les secteurs d'information sur les sols (2ème, 3ème, 6ème, 7ème, 8ème, 9ème arrondissements) — consultable sur Internet * **X**

7. Situation de la commune au regard du zonage à potentiel radon

En application des articles L.1333-22 et L.1333-29 du code de santé publique et L.125-23 du code de l'environnement

La commune est classée à potentiel radon niveau 3 : **Lyon, 9ème arrondissement** — oui **X** non

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

Cartographie consultable sur https://www.irsn.fr/FR/connaissances/Environnement/expertises-radioactivite-naturelle/radon/Pages/5-cartographie-potentiel-radon-commune.aspx — consultable sur Internet * **X**

pièces jointes

8. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus

en application de l'article R125-26 du Code de l'environnement

Documents réglementaires en vigueur consultables sur : http://www.rhone.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/La-securite-civile/Les-risques-majeurs/Les-risques-majeurs-dans-le-Rhone

Cartographie consultable sur : http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/169/ial.map

à la date de l'édition de la présente fiche communale les risques près de chez soi

! La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site http://www.georisques.gouv.fr/ dans la rubrique : Connaître les risques près de chez soi

catastrophes naturelles **nombre 20** catastrophes technologiques **nombre**

Date 05 FEV. 2019

Le préfet du Rhône
La cheffe du service PAR
G. GUERLAVAS

Site* **www.rhone.gouv.fr**

CARTOGRAPHIE



ARRETES DE CATASTROPHE NATURELLE, MINIERE OU TECHNOLOGIQUE

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles : 20

Inondations et coulées de boue : 15

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
69PREF20170254	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
69PREF19830629	01/04/1983	30/04/1983	21/06/1983	24/06/1983
69PREF19830630	16/05/1983	18/05/1983	21/06/1983	24/06/1983
69PREF19900006	29/07/1990	29/07/1990	04/12/1990	15/12/1990
69PREF19960012	05/10/1993	10/10/1993	17/06/1996	09/07/1996
69PREF20170306	05/10/1993	10/10/1993	02/02/1994	18/02/1994
69PREF19930094	05/10/1993	10/10/1993	19/10/1993	24/10/1993
69PREF19950004	10/10/1993	10/10/1993	18/07/1995	03/08/1995
69PREF19940049	18/10/1993	18/10/1993	27/05/1994	10/06/1994
69PREF19940060	07/01/1994	21/01/1994	06/06/1994	25/06/1994
69PREF19940069	07/01/1994	21/01/1994	08/09/1994	25/09/1994
69PREF19960002	07/09/1995	07/09/1995	08/01/1996	28/01/1996
69PREF20000008	22/10/1999	24/10/1999	07/02/2000	26/02/2000
69PREF20000034	10/06/2000	10/06/2000	03/08/2000	23/08/2000
69PREF20080002	06/08/2007	06/08/2007	10/01/2008	13/01/2008

Inondations par remontées de nappe phréatique : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
69PREF20020007	18/03/2001	28/03/2001	23/01/2002	09/02/2002

Mouvements de terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
69PREF20050308	17/04/2005	18/04/2005	06/10/2005	14/10/2005

Poids de la neige - chutes de neige : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
69PREF19820418	26/11/1982	28/11/1982	15/12/1982	22/12/1982
69PREF19830216	26/11/1982	27/11/1982	24/01/1983	29/01/1983

Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
69PREF19820127	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982

NOTICE D'INFORMATION AU VENDEUR OU AU BAILLEUR

Dans l'état des risques et pollutions, il revient au propriétaire, sous sa responsabilité, de faire une déclaration sur les sinistres indemnisés (date, nature exacte, dommages causés) du bien objet de la vente.

Cette déclaration est une information à remettre au futur acquéreur ou locataire du bien. Même en l'absence de sinistre, une déclaration doit aussi être produite.

Si une indemnisation a été perçue au titre des dommages matériels directs causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols survenus pendant la période au cours de laquelle le vendeur a été propriétaire du bien, sans que celui-ci ait réalisé les travaux, il doit joindre au présent document, conformément à l'article R125-24 du Code de l'Environnement, la liste des travaux permettant un arrêt des désordres existants, présente dans le rapport d'expertise de l'assurance, lorsque celui-ci lui a été transmis.

Déclaration relative aux sinistres indemnisés au titre des catastrophes naturelles, minières ou technologiques

Je soussigné, PICARD, Vendeur, déclare sur l'honneur que le bien vendu ou loué, désigné ci-dessous :

110 Avenue des Frères Lumière

69008 LYON

☐ N'a pas fait l'objet d'une déclaration de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, minière ou technologique.

☐ A fait l'objet d'une (ou plusieurs) déclaration(s) de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, minière ou technologique.

Pour savoir si un sinistre résultait ou non d'un événement considéré comme catastrophe naturelle, minière ou technologique, se référer au tableau ci-dessus qui liste les catastrophes qui ont touché la commune de LYON depuis 1982.

Attestation établie à : ..... le : .....

Signature du vendeur ou du bailleur :

Attestation d'assurance

- RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE

ATTESTATION

AXA France IARD, atteste que : ACLEO DIAGNOSTIC
Monsieur Frédéric LEFEBVRE
200 rue Léon Blum
69100 VILLEURBANNE

Bénéficie du contrat n° **10755853504** souscrit par AGENDA France garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités garanties par ce contrat.
Ce contrat a pour objet de :

- **Satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 – 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n ° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271- 1 à R 212- 4 et L 271- 4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;**
- **Garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :**

Sont couvertes les activités suivantes, sous réserve que les compétences de l'assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés aient été certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :

Repérage listes A et B, constitution de DAPP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, repérage liste C, repérage avant travaux immeubles bâtis, examen visuel après travaux de retrait de matériaux et produits contenant de l'amiante, dans tout type de bâtiment et plus généralement dans tout type d'ouvrage ou d'équipement de génie civil. (Amiante AVEC mention)
Repérage amiante avant travaux autres immeubles (ouvrages et infrastructures de transport)
Diagnostic gestion des déchets (PEMD)
Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes
Repérage de plomb avant travaux
Mesures de concentration en plomb dans les poussières
Etat de l'installation intérieure d'électricité, parties privatives et parties communes
Etat de l'installation intérieure de gaz
Diagnostic termites avant vente, parties privatives et parties communes
Repérage de termites avant travaux
Etat parasitaire - Diagnostic Mérules
Diagnostic de performance énergétique (DPE) tous types de bâtiments
Diagnostic de performance énergétique (DPE) projeté
Réalisation des attestations de prise en compte de la règlementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées
Conseil et Étude en rénovation énergétique sans mise en oeuvre des préconisations
Audit énergétique réglementaire de bâtiments ne comportant qu'un seul logement
Mesurage surface privative (Carrez)
Mesurages surfaces habitable, utile, de plancher - Relevés de surfaces
Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception
Relevé de cotes pour la réalisation de plans d'évacuation et constat visuel de présence ou non de portes coupe-feu dans les immeubles d'habitation
Fiche de renseignement immeuble PERVAL / Bien
Etat des lieux locatif
Constat logement décent
Prêt conventionné - Prêt à taux zéro - Normes d'habitabilité
Détermination de la concentration en plomb dans l'eau des canalisations
Installation de détecteurs de fumée
Diagnostic télétravail
Diagnostic de performance numérique
Attestation d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel
État des nuisances sonores aériennes (ENSA)
Etat des risques et pollutions (ERP)
Constat sécurité piscine
Millièmes de copropriété, tantièmes de charges
Diagnostic Technique Global (DTG) / Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)
Contrôle de l'installation d'assainissement non collectif
Contrôle du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées
Diagnostic accessibilité handicapés

Garantie RC Professionnelle : 3 000 000 € par sinistre et par année d'assurance et par Cabinet.

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.
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 **1er janvier 2024 au 1er janvier 2025,** sous réserve du paiement de la prime et des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Etablie à PARIS LA DEFENSE, le 19 décembre 2023, **pour la Société AXA**

Willis Towers Watson France

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

1/1

CABINET AGENDA DIAGNOSTICS
AGENDA DIAGNOSTICS - ACLEO DIAGNOSTIC
200 rue Léon BLUM
69100 VILLEURBANNE
Tél : 04 26 64 86 42
contact@acleodiag.fr

PICARD

Dossier N° 2024-07-244 #ENS

État des nuisances sonores aériennes (ENSA)

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

Adresse :	**110 Avenue des Frères Lumière** **69008 LYON**
Référence cadastrale :	**BO / 5**
Lot(s) de copropriété :	**Non communiqué(s)**
Nature de l'immeuble :	**Local Commercial**
Destination des locaux :	**Commerce**
Date de construction :	**Avant 1948**
Contexte de la mission :	☒ **Avant vente** ☐ **Avant mise en location**



DÉSIGNATION DU PROPRIÉTAIRE

Propriétaire : **PICARD**

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

☐ Propriétaire de l'immeuble

☒ Autre, le cas échéant (préciser) : **AGENDA FRANCE – 16 de la Rue des Piboules 13770 VENELLES**

DÉSIGNATION DE L'OPÉRATEUR DE DIAGNOSTIC

Opérateur de diagnostic : **Frédéric LEFEBVRE**

Cabinet de diagnostics : **CABINET AGENDA DIAGNOSTICS**
AGENDA DIAGNOSTICS - ACLEO DIAGNOSTIC 200 rue Léon BLUM – 69100 VILLEURBANNE
N° SIRET : **494 177 918 00047**

Compagnie d'assurance : **AXA FRANCE IARD** N° de police : **10755853504** Validité : **du 01/01/2024 au 31/12/2024**

RÉALISATION DE LA MISSION

N° de dossier :	**2024-07-244 #ENS**
Ordre de mission du :	**11/07/2024**
Document(s) fourni(s) :	**Aucun**
Commentaires :	**Néant**

CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Article L112-11 du Code de l'Urbanisme : Effets du plan d'exposition au bruit des aérodromes
- Article L271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Articles 2 et 3-3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

LIMITES DU DOMAINE D'APPLICATION DU DIAGNOSTIC

Lorsque des immeubles bâtis à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation et des immeubles non bâtis constructibles situés dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aérodromes font l'objet de location ou de vente, un document informant de cette situation doit être communiqué au futur acquéreur ou locataire.

Ce document comporte :

- L'indication claire et précise de cette zone ;
- L'adresse du service d'information en ligne permettant de consulter le plan d'exposition au bruit ;
- La mention de la possibilité de consulter le plan d'exposition au bruit à la mairie de la commune où est sis l'immeuble.

L'acquéreur ou le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du vendeur ou du bailleur des informations contenues dans ce document qui n'a qu'une valeur indicative.

SYNTHÈSE DE L'ÉTAT RELATIF AU PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DES AÉRODROMES (PEB)

L'immeuble objet du présent état est situé :

☐ **En zone de bruit fort A** ☐ **En zone de bruit fort B** ☐ **En zone de bruit modéré C**

☐ **En zone de bruit D** ☒ **Hors zone de bruit**

DATE D'ÉTABLISSEMENT DE L'ÉTAT

État rédigé à **VILLEURBANNE**, le **12/07/2024**

Durée de validité : **Non définie par la réglementation**

Signature de l'opérateur de diagnostic



Cachet de l'entreprise

CABINET AGENDA DIAGNOSTICS
AGENDA DIAGNOSTICS - ACLEO DIAGNOSTIC
200 rue Léon BLUM
69100 VILLEURBANNE
Tél : 04 26 64 86 42
SIRET : 494 177 918 00047 – APE : 7120B

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

ÉTAT DES NUISANCES SONORES AÉRIENNES

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L112-3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière.

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

n° Non communiqué par la Préfecture du mis à jour le

Adresse de l'immeuble	code postal **ou** Insee	**commune**
110 Avenue des Frères Lumière	69008	LYON

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans d'exposition au bruit (PEB)

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un **PEB** [1] **oui** **non** X

révisé **approuvé** date

[1] **Si oui**, nom de l'aérodrome :

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation [2] **oui** **non**

[2] Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre **PEB** [1] **oui** **non** X

révisé **approuvé** date

[1] **Si oui**, nom de l'aérodrome :

Situation de l'immeuble au regard du zonage d'un plan d'exposition au bruit

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

zone A [1]	**zone B** [2]	**zone C** [3]	**zone D** [4]
(bruit fort)	(bruit fort)	(bruit modéré)	

1 Intérieur de la courbe d'indice Lden 70

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

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

4 Entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50
(Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quatervicies A du code général des impôts et sous réserve des dispositions de l'article L112-9 du code l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture.)

Nota bene : Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances prises en compte

Le plan d'exposition au bruit est consultable sur le site internet du Géoportail de l'institut national de l'information géographique et forestière (IGN) à l'adresse suivante : www.geoportail.gouv.fr

Il est aussi possible de consulter le plan d'exposition au bruit à la mairie de la commune où est sis l'immeuble.

Règles de délimitation : voir Articles R112-1 à R112-3 du code de l'urbanisme

vendeur / ~~bailleur~~ date / lieu **acquéreur** / ~~locataire~~

PICARD Fait le 12/07/2024
à VILLEURBANNE

Information sur les nuisances sonores aériennes : pour en savoir plus, consultez le site internet www.ecologique-solidaire.gouv.fr

CARTOGRAPHIE



Légende

- Zone de bruit fort A
- Zone de bruit fort B
- Zone de bruit modéré C
- Zone de bruit D
- Hors zone de bruit

CABINET AGENDA DIAGNOSTICS
AGENDA DIAGNOSTICS - ACLEO DIAGNOSTIC
200 rue Léon BLUM
69100 VILLEURBANNE
Tél : 04 26 64 86 42
contact@acleodiag.fr

PICARD

Dossier N° 2024-07-244 #SC

Attestation de surface privative (Carrez)

Désignation de l'immeuble

Adresse :	**110 Avenue des Frères Lumière** **69008 LYON**		
Référence cadastrale :	**BO / 5**		
Lot(s) de copropriété :	**Non communiqué(s)**	N° étage :	**Rez de chaussée**
Nature de l'immeuble :	**Local Commercial**		
Étendue de la prestation :	**Parties Privatives**		
Destination des locaux :	**Commerce**		



Désignation du propriétaire

Propriétaire : **PICARD**

Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

Qualité du donneur d'ordre : **AGENCE, agissant pour le compte du propriétaire**

Identification : **AGENDA FRANCE – 16 de la Rue des Piboules 13770 VENELLES**

Identification de l'opérateur

Opérateur de mesurage : **Frédéric LEFEBVRE**

Cabinet de diagnostics : **CABINET AGENDA DIAGNOSTICS**
AGENDA DIAGNOSTICS - ACLEO DIAGNOSTIC 200 rue Léon BLUM – 69100 VILLEURBANNE
N° SIRET : **494 177 918 00047**

Compagnie d'assurance : **AXA FRANCE IARD** N° de police : **10755853504** Validité : **du 01/01/2024 au 31/12/2024**

Réalisation de la mission

N° de dossier :	**2024-07-244 #SC**
Ordre de mission du :	**11/07/2024**
Document(s) fourni(s) :	**Aucun**
Commentaires :	**Néant**

Cadre réglementaire

- Article 46 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
- Articles 4-1 à 4-3 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

Limites du domaine d'application du mesurage

Les surfaces mentionnées ont fait l'objet d'un lever régulier et la superficie privative (dite 'surface Carrez') est conforme à la définition du Décret n°67-223 du 17 mars 1967. Les mesures ont été réalisées à l'aide d'un mètre ruban et d'un télémètre laser, sur la base du bien tel qu'il se présentait matériellement au jour de la visite, conformément à la jurisprudence constante (Cour de cassation 3° Chambre civile du 5/12/2007 et du 2/10/2013). Dans le cas où le règlement de copropriété n'a pas été fourni, il appartient au vendeur de contrôler que la totalité des surfaces mesurées ont bien le caractère de surface privative.

Synthèse du mesurage

Surface privative : 81,90 m²

(quatre-vingt un mètres carrés quatre vingt dix décimètres carrés)

Surface non prise en compte : 13,37 m²

Constatations diverses

Néant

Résultats détaillés du mesurage

LOCAUX	Commentaires	Surfaces privatives	Surfaces NPC (1)
Local commercial		61,00 m²	
Stock		10,87 m²	
Stock	Marches et cage d'escalier		*1,35 m²*
Wc		1,33 m²	
Mezzanine		8,70 m²	
Cave n°20	Cave		*6,39 m²*
Cave n°21	Cave		*5,63 m²*
	SURFACES TOTALES	**81,90 m²**	***13,37 m²***

(1) Non prises en compte

Dates de visite et d'établissement de l'attestation

Visite effectuée le **12/07/2024**

État rédigé à **VILLEURBANNE**, le **12/07/2024**

Signature de l'opérateur de mesurage



Cachet de l'entreprise

CABINET AGENDA DIAGNOSTICS
AGENDA DIAGNOSTICS - ACLEO DIAGNOSTIC
200 rue Léon BLUM
69100 VILLEURBANNE
Tél : 04 26 64 86 42
SIRET : 494 177 918 00047 – APE : 7120B

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

Annexes

Plans et croquis

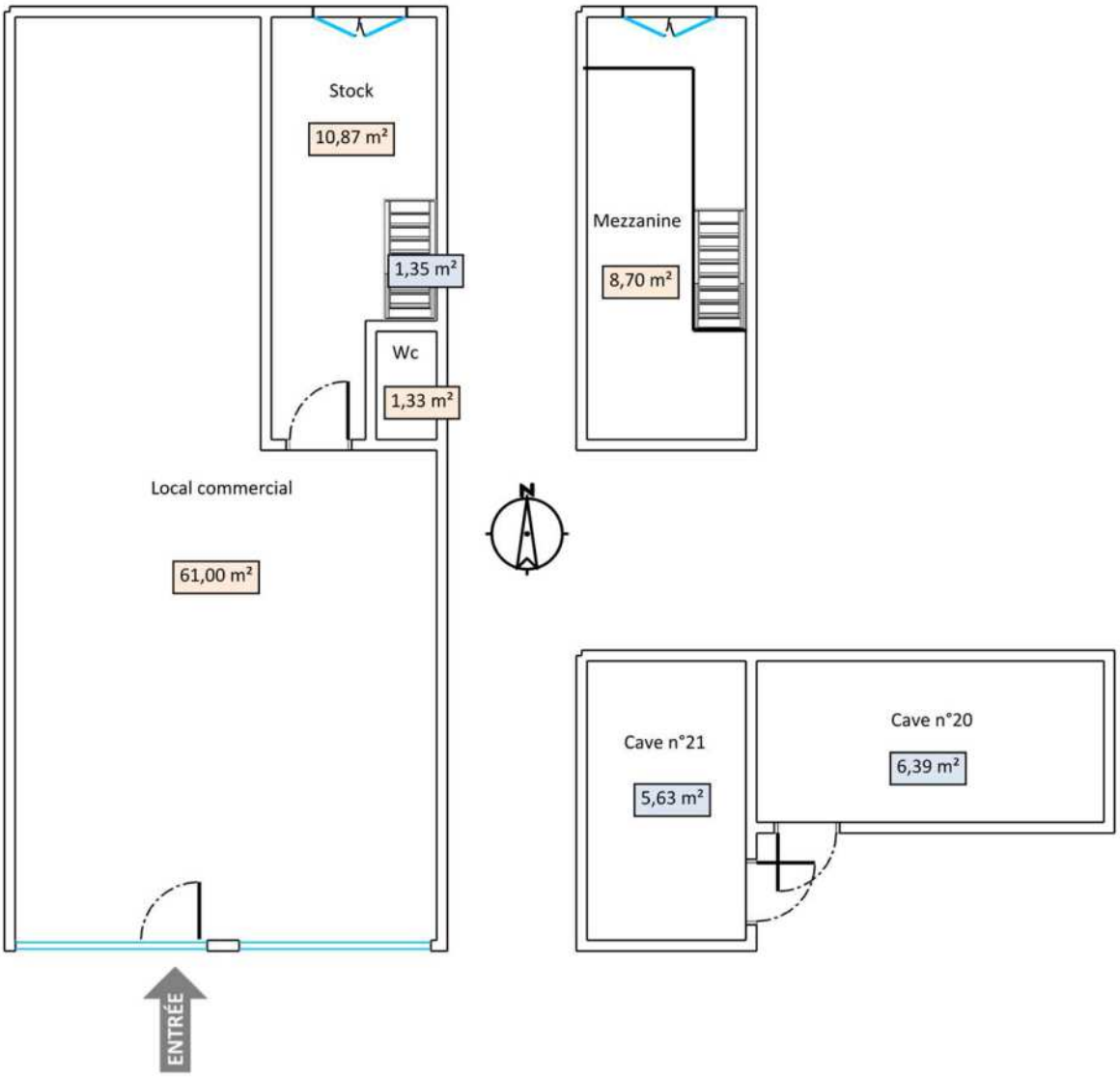
- Planche 1/1 : Niveau inspecté

Légende			
	Surface privative		Surface non prise en compte

PLANCHE DE REPERAGE USUEL					
N° dossier:	2024-07-244				
N° planche:	1/1	*Version:*	1	*Type:*	Croquis
Origine du plan:	Cabinet de diagnostic				

Adresse de l'immeuble:	110 Avenue des Frères Lumière 69008 LYON
Bâtiment – Niveau:	Niveau inspecté

Document sans échelle remis à titre indicatif



Attestation d'assurance

- RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE

ATTESTATION

AXA France IARD, atteste que : ACLEO DIAGNOSTIC
Monsieur Frédéric LEFEBVRE
200 rue Léon Blum
69100 VILLEURBANNE

Bénéficie du contrat n° **10755853504** souscrit par AGENDA France garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités garanties par ce contrat.
Ce contrat a pour objet de :

- **Satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 – 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n ° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271- 1 à R 212- 4 et L 271- 4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;**
- **Garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :**

Sont couvertes les activités suivantes, sous réserve que les compétences de l'assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés aient été certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :

Repérage listes A et B, constitution de DAPP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, repérage liste C, repérage avant travaux immeubles bâtis, examen visuel après travaux de retrait de matériaux et produits contenant de l'amiante, dans tout type de bâtiment et plus généralement dans tout type d'ouvrage ou d'équipement de génie civil. (Amiante AVEC mention)
Repérage amiante avant travaux autres immeubles (ouvrages et infrastructures de transport)
Diagnostic gestion des déchets (PEMD)
Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes
Repérage de plomb avant travaux
Mesures de concentration en plomb dans les poussières
Etat de l'installation intérieure d'électricité, parties privatives et parties communes
Etat de l'installation intérieure de gaz
Diagnostic termites avant vente, parties privatives et parties communes
Repérage de termites avant travaux
Etat parasitaire - Diagnostic Mérules
Diagnostic de performance énergétique (DPE) tous types de bâtiments
Diagnostic de performance énergétique (DPE) projeté
Réalisation des attestations de prise en compte de la règlementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées
Conseil et Étude en rénovation énergétique sans mise en oeuvre des préconisations
Audit énergétique réglementaire de bâtiments ne comportant qu'un seul logement
Mesurage surface privative (Carrez)
Mesurages surfaces habitable, utile, de plancher - Relevés de surfaces
Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception
Relevé de cotes pour la réalisation de plans d'évacuation et constat visuel de présence ou non de portes coupe-feu dans les immeubles d'habitation
Fiche de renseignement immeuble PERVAL / Bien
Etat des lieux locatif
Constat logement décent
Prêt conventionné - Prêt à taux zéro - Normes d'habitabilité
Détermination de la concentration en plomb dans l'eau des canalisations
Installation de détecteurs de fumée
Diagnostic télétravail
Diagnostic de performance numérique
Attestation d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel
État des nuisances sonores aériennes (ENSA)
Etat des risques et pollutions (ERP)
Constat sécurité piscine
Millièmes de copropriété, tantièmes de charges
Diagnostic Technique Global (DTG) / Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)
Contrôle de l'installation d'assainissement non collectif
Contrôle du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées
Diagnostic accessibilité handicapés

Garantie RC Professionnelle : 3 000 000 € par sinistre et par année d'assurance et par Cabinet.

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.
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 **1er janvier 2024 au 1er janvier 2025,** sous réserve du paiement de la prime et des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Etablie à PARIS LA DEFENSE, le 19 décembre 2023, **pour la Société AXA**

Willis Towers Watson France

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

1/1

Lyon Frères Lumière

6 Novembre 1958

Réglement de Co-propriété

Immeuble situé à Lyon

110 Avenue des Frères Lumière

Lot N°

Etude de Me J. DESROSIERS

NOTAIRE

PONT-DE-CHERUY (Isère)

Le soussigné :

Monsieur René Eugène LAMBERT, Directeur de société, demeurant à LYON, Rue Roussy Nº I5.

Agissant :

I.-Au nom de la "SOCIETE IMMOBILIERE DES CORDELIERS" ou par abréviation "S.I.C." société anonyme au capital actuel de Trois Millions de francs dont le siège social est à LYON Rue Président Carnot Nº 3.

Ladite Société :

Iº)Constituée sous forme de société à responsabilitée limitée suivant acte reçu par Me DESROSIERS Notaire à Pont-de-Chéruy le dix sept Mai mil neuf cent cinquante quatre, sous la dénomination "SOCIETE IMMOBILIERE ET COMMERCIALE AMPERE" ou par abréviation "S.I.C.A." pour une durée de quatre vingt dix neuf années au capital de Un million cinquante mille francs .

2º)Publiée conformément à la loi ainsi que le constatent :

-un certificat délivré par Monsieur le Greffier du Tribunal de Commerce de Lyon le trente et un Mai mil neuf cent cinquante quatre.

-un exemplaire du journal d'annonces légales " Le tout-Lyon" feuille du trois Juin mil neuf cent cinquante quatre.

-et un exemplaire du "Bulletin des Annonces Légales Obligatoires" feuille du douze Juin mil neuf cent cinquante quatre.

. Lesquelles pièces de publicité ont été déposées aux minutes dudit Me DESROSIERS le seize Juillet mil neuf cent cinquante quatre.

3º)Immatriculée au Registre de Commerce de Lyon le huit Juillet mil neuf cent cinquante quatre sous le numéro 54 B.333.

4º)Modifiée suivant acte reçu par ledit Me DESROSIERS le vingt quatre Juin mil neuf cent cinquante sept aux termes duquel :

-la dénomination a été changée et est devenue "SOCIETE IMMOBILIERE DES CORDELIERS"ou par abréviation "S.I.C."

-Et le capital social porté à Trois Millions de francs.

Laquelle modification a été publiée conformément à la loi ainsi que le constatent :

-un certificat délivré par Monsieur Le Greffier du Tribunal de Commerce de Lyon le vingt sept Juin mil neuf cent cinquante sept.

-un exemplaire du journal d'annonces légales "Le Tout Lyon" feuille du quatre Juillet mil neuf cent cinquante sept.

-Et un exemplaire du "Bulletin des Annonces Légales Obligatoires" feuille du vingt cinq Juillet mil neuf cent cinquante sept.

Lesquelles pièces de publicité ont été déposées aux minutes dudit Me DESROSIERS le vingt huit aout mil neuf cent cinquante sept.

Et il a été mentionné au Registre de Commerce de Lyon le quinze Juillet mil neuf cent cinquante sept.

5º)Et transformée suivant acte reçu par ledit Me DESROSIERS le deux Octobre mil neuf cent cinquante huit aux termes duquel les associés ont décidé :

-la transformation de la Société "S.I.C." en société anonyme à compter du premier Octobre mil neuf cent cinquante huit, sans modification de son objet, de sa durée, ni de son capital et par suite sans création de société nouvelle .

-Et le transfert du Siège social de ladite Société au Nº 3 de la Rue Président Carnot à LYON.

Laquelle transformation a été :

-Publiée conformément à la loi ainsi que le constatent :

-un certificat délivré par le Greffier du Tribunal de Commerce de Lyon le quatre Octobre mil neuf cent cinquante huit.

-un exemplaire du Journal d'annonces légales "Le Tout Lyon" feuille du six Octobre mil neuf cent cinquante huit.

-et un exemplaire du "B.A.L.O." feuille du vingt-trois Octobre même année(19

Lesquelles pièces de publicité ont été déposées aux minutes dudit Me DESROSIERS le seize Octobre mil neuf cent cinquante huit.

-Et a été mentionnée au Registre de Commerce de Lyon le vingt Octobre même année (1958)

II.-En qualité de Président Directeur Général de ladite Société, fonction à laquelle il a été nommé par délibération du Conseil d'Administration tenue le dix Octobre mil neuf cent cinquante huit, dont une copie conforme a été déposée le même jour aux minutes dudit Me DESROSIERS.

Et en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés tant par l'article 11 des statuts de ladite Société contenus dans l'acte de transformation du deux Octobre mil neuf cent cinquante huit susénoncé, qu'aux termes et dans les limites de la délibération du Conseil d'Administration susénoncée.

A établi le règlement de co-propriété faisant l'objet des présentes de la manière suivante :

- TITRE PREMIER -
EXPOSE GENERAL

Préalablement à la division sous le régime de la co-propriété de l'immeuble situé à LYON (7e) Avenue des Frères Lumière Nº 110, le présent règlement a été établi pour être déposé aux minutes de Me DESROSIERS Notaire à Pont-de-Chéruy, dans le but de fixer les droits et obligations respectifs des futurs co-propriétaires et de prévenir et de trancher les contestations ou différends pouvant survenir entre eux.

Ce règlement obligera chaque propriétaire d'une fraction divise de l'immeuble ainsi que tous ses ayants-cause.

Dans tous les contrats translatifs ou déclaratifs de la propriété de l'un quelconque des lots ci-après décrits il devra être fait mention dudit règlement et les nouveaux propriétaires seront tenus de s'obliger à son exécution.

D'autre part, les actes concédant des droits quelconques sur la propriété privative, passés à titre temporaire ou définitif par un co-propriétaire ou ses ayants-droit, devront comporter l'engagement du bénéficiaire de se conformer aux dispositions de ce règlement.

- TITRE DEUXIEME -
DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

L'immeuble dont s'agit est situé à LYON (septième arrondissement municipal, Avenue des Frères Lumière (anciennement dénommée Hu[illegible] Route de Normandie) sur laquelle il porte le Nº 110.

Il consiste en :

Iº)Un batiment en façade sur rue, élevé sur caves, ferratées, d'un rez-de- chaussée à usage commercial de quatre étages à usage d'habitation, avec au dessus un cinquième étage à usage de greniers avec une partie mansardée aménagée en habitation.

La façade sur rue présente :

au rez-de-chaussée, quatre ouvertures pour magasin, situées de part et d'autre de la porte d'allée centrale et cinq fenêtres à chacun des étages ; le cinquième étage étant éclairé uniquement par des chassis.

Et 2º)Un terrain en nature de cour et jardin situé au Sud et au droit dudit batiment.

L'ensemble sol, cour et jardin , d'une superficie mesurée de cinq cent quatre vingt deux mètres carrés environ figure au cadastre non rénové de la Ville de Lyon sous le numéro 316 de la section E pour une contenance de sept cent trente six mètres carrés et confine :

Au Nord, sur seize mètres cinquante de façade, l'avenue des Frères Lumière.

A l'Est, immeuble à Julien Marel ou ayants-droit, 112 Avenue des Frères Lumière.

Au Sud, l'immeuble à Julien et Confavreux ou ayants droit 25 27 Rue St-Gilbert.

Et à l'Ouest, immeuble aux héritiers Barrail, 1 Rue Saint Maurice ; et immeuble à Rivoire, 108 Avenue des Frères Lumière.

Tel au surplus que ledit immeuble existe , se poursuit, limite et comporte avec toutes aisances, appartenances et dépendances ainsi que tous droits réels quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve.

- TITRE TROISIEME -

URBANISME - SERVITUDES -

Il résulte de :

Iº/Une Note de Renseignements délivrée par Monsieur le Directeur des Services Départementaux du Rhône, du Secrétariat d'Etat à la Reconstruction et au Logement, le douze Novembre mil neuf cent cinquante huit sous la référence C. I9.650.R.I.I4.954 que l'immeuble dont s'agit :

-est situé dans une commune tenue d'avoir un projet d'aménagement et comprise dans un groupement d'urbanisme qui sont l'un et l'autre en cours d'établissement.

-est inclus, selon les projets d'aménagement du groupement d'urbanisme et de la commune, dans une zone de construction dite en " ordre discontinu " (antenne continue), où les prescriptions générales sont les suivantes :

"Bien que le fonds soit situé dans une zone "dont la prescription générale est la construction "en ordre discontinu et pour tenir compte du carac-"tère d'antenne "continu" que présente l'importan-"te voie qui dessert le tènement, l'implantation "des batiments à l'alignement pourrait être accep-"tée en cas de construction."

-et n'est susceptible d'être atteint en l'état actuel des études, par aucune disposition du projet d'aménagement du groupement d'urbanisme et du projet d'aménagement communal.

2º/Une Lettre du Service Immobilier de la Ville de Lyon en date du douze Novembre mil neuf cinquante huit, que l'immeuble dont s'agit :

"n'est pas frappé d'alignement au plan d' "urbanisme de la Ville en cours d'étude, et qu'il "est situé dans une zone d'habitation."

Ces Note de Renseignements et Lettre du Service Immobilier demeureront annexés aux présentes après mention.

Servitudes :

En ce qui concerne les servitudes pouvant exister sur l'immeuble dont s'agit, Monsieur LAMBERT es-qualité déclare que la "S.I.C." n'a créé, ni laissé acquérir aucune servitude sur l'immeuble dont s'agit et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter du présent règlement de co-propriété, des dispositions d'urbanisme, de la situation des lieux et de la loi.

Il déclare en outre, conformément à l'article premier de la loi du 4 Avril 1953, que l'immeuble n'a fait l'objet, en aucune de ses parties, d'une interdiction d'habitation, d'un arrêté de péril ou d'une déclaration d'insalubrité.

- TITRE QUATRIEME -

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble dont s'agit appartient à la "S.I.C." en vertu de l'acquisition que Monsieur LIMBERT en a faite pour le compte de ladite Société de Madame Germaine Emilie Jeanne DIDIER épouse de Monsieur Jacques Jean Léon PERRIN, ingénieur, avec lequel elle demeure à Saint Cyr au Mont d'Or Chemin de l'Ile Barbe Nº 17 aux termes d'un acte reçu par Mes DUBOST et THERY, tous deux Notaires à Lyon le vingt quatre Septembre mil neuf cent cinquante huit.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de Huit Millions de francs dont Deux millions ont été payés comptant et quittancés dans l'acte, et le surplus a été stipulé payable à terme.

En garantie du paiement du solde dudit prix de vente inscription de privilège de vendeur avec réserve expresse de l'action résolutoire a été prise au deuxième Bureau des Hypothèques de Lyon le

Aux termes dudit acte, la venderesse a déclaré : qu'elle était épouse de Monsieur PERRIN avec lequel elle était mariée sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquets, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Mes EYMARD et GUILLOT, tous deux notaires à Lyon le trente et un aout mil neuf cent trente deux ; qu'elle n'était pas et n'avait jamais été tutrice de mineurs ou d'interdits ni chargée de fonctions emportant hypothèque légale; qu'elle n'était pas et n'avait jamais été en état de faillite, liquidation ou règlement judiciaire; qu'elle n'était pas touchée ni susceptible de l'être par les dispositions légales en vigueur sur les profits illicites et l'indignité nationale ; et que l'immeuble vendu était franc et libre de toutes dettes, privilèges et hypothèques quelconques.

Une expédition dudit acte a été publiée au deuxième Bureau des Hypothèques de Lyon le

Et un état requis sur cette formalité du chef

- ORIGINE ANTERIEURE -

L'origine de propriété antérieure dudit immeuble est établie, aux termes de l'acte DIDIER-PERRIN à la "S.I.C." analysé ci-dessus, de la manière ci-après littéralement transcrite :

"DU CHEF DE Madame PERRIN-

"L'immeuble présentement vendu appartient à Madame "PERRIN, vendeur aux présentes, pour l'avoir recueilli "dans la succession de Madame Marie COUTURIER, veuve de Mon- "sieur Marius Adolphe Joannès BARRAILLE, en son vivant sans "profession, demeurant à LYON, 3 Rue Saint-Maurice, décédée "en son domicile le quatorze Mars mil neuf cent cinquante "huit.

"Laissant pour légataire universelle, Madame PERRIN "venderesse aux présentes, aux termes de son testament fait "en la forme olographe en date à LYON du premier Octobre mil "neuf cent cinquante quatre, contenant en outre divers legs "particuliers, et déposé aux minutes de Me THIERY, notaire, "soussigné, le trente et un Mars mil neuf cent cinquante "huit.

"Ce testament a pu recevoir son entière exécution, "Madame BARRAILLE n'ayant laissé aucun héritier à réserve "ainsi que le constate un acte de notoriété dressé par Me "THIERY, le dix sept Avril mil neuf cent cinquante huit.

"Madame PERRIN a été envoyée en possession de son "legs universel, suivant ordonnance rendue par Monsieur le "Président du Tribunal Civil de Lyon, le vingt trois Avril "mil neuf cent cinquante huit, et dont la grosse a été dépo- "sée aux Minutes de Me THIERY, le vingt neuf Mai mil neuf "cent cinquante huit.

"Par ailleurs, la transmission de l'immeuble présen- "tement vendu dans le patrimoine de Madame PERRIN a été cons- "tatée dans une attestation de propriété dressée par Me THIERY "le onze Septembre mil neuf cent cinquante huit.

"Une expédition de ladite attestation sera publiée "au deuxième Bureau des Hypothèques de Lyon, avant "ou en même temps que les présentes.

"II.--DU CHEF de Madame BARRAILLE née COUTURIER -

"L'immeuble présentement vendu appartenait en propre "à cette dernière pour l'avoir recueilli dans la succession "de Monsieur Marius Adolphe Joannès BARRAILLE, son mari, sans "profession, demeurant à LYON, 3 Rue Saint-Maurice, décédé en "son domicile le six Juillet mil neuf cent cinquante.

"Laissant pour recueillir sa succession, comme lé- "gataire universel Madame Marie COUTURIER, son épouse, en "vertu de son testament fait en la forme olographe en date "à LYON du premier Février mil neuf cent cinquante déposé le "dix Juillet mil neuf cent cinquante, aux minutes de Me TO- "MASSI, Notaire à Corps (Isère).

"Ce testament a pu recevoir son entière exécution, "Monsieur BARRAILLE n'ayant laissé aucun héritier à réserve

"ainsi que le constate un acte de notoriété dressé par Me "TOMASI, le douze Juillet mil neuf cent cinquante.

"Madame BARRAILLE a été envoyée en possession de son "legs universel suivant ordonnance rendue le vingt six Juil- "let mil neuf cent cinquante, par Monsieur le Président du "Tribunal Civil de Lyon, et dont la grosse a été déposée aux "minutes de Me TOMASI, le vingt sept aout suivant.

"La mutation de propriété dudit immeuble ensuite du "décès de Monsieur BARRAILLE a été par ailleurs constatée "dans une attestation dressée par Me TOMASI, le cinq Avril "mil neuf cent cinquante et un.

"Une expédition dudit acte a été transcrite au "Deuxième Bureau des Hypothèques de Lyon, le trois "Novembre mil neuf cent cinquante et un, volume 1571, "Nº 4237.

"III.-<u>DU CHEF de Monsieur Marius BARRAILLE</u> -

"Ledit immeuble appartenait en propre à ce dernier, "en vertu des faits et actes suivants :

"Iº)<u>Acquisition pour le compte de la communauté BAR- "RAILLE -BERAUD</u> -

"Le terrain servant d'assiette audit immeuble dépen- "dait primitivement de la communauté de biens réduite aux ac "quets, ayant existé entre Monsieur Jean Baptiste BARRAILLE "et Madame Jeanne Anne Marie Anselmette BERAUD son épouse, "aux termes de leur contrat reçu par Me MAURAND, l'un des "prédécesseurs de Me THERY, le dix huit Juillet mil huit cen "quatre vingt deux.

"Par suite de l'acquisition que Monsieur BARRAILLE en "avait faite durant leur mariage et pour le compte de ladi- "te communauté de :

"à)Monsieur François Adolphe CHABAUD, négociant,

"b)Monsieur Emmanuel Eugène CHABAUD, docteur en mède "cine, domiciliés tous deux à Marseille , aux termes d'un "acte reçu par Me BIROT, prédécesseur médiat de Me THERY, "et Me LETORD, Notaire à Lyon, le vingt quatre aout mil huit "cent quatre vingt six, suivi d'une déclaration de command "reçue le même jour par Me BIROT.

"Cette vente a eu lieu mpyennant un prix payé compta "et quittancé dans l'acte.

"Aux termes dudit acte, les vendeurs avaient déclaré "<u>Monsieur François CHABAUD</u> -

"Qu'il était marié en premières noces avec Madame "Anaïs Pierrette SAYEN, sous le régime dotal en vertu de leu "contrat de mariage passé devant Me DESSUARD, Notaire à Mar- "seille, le onze Juin mil huit cent quatre vingt cinq.

" Le Docteur CHARAUD -
" Qu'il était marié en uniques noces avec Madame Anna " Amélie NOBLE.
"Ensemble :
"Qu'ils n'avaient jamais rempli de fonction emportant "hypothèque légale.
"Une expédition de ce contrat de vente a été trans-"crite au Bureau des Hypothèques de Lyon, le vingt "sept aout mil huit cent quatre vingt six, volume 2I44 "Nº 2I72.
"Sur cette acquisition, les formalités de purge ont "été effectuées, ainsi que le constatent diverses pièces dé-"posées aux minutes de Me BIROT, le dix neuf Novembre mil "huit cent quatre vingt six.
"2º-Décès de Monsieur Jean Baptiste BARRAILLE -
"Ce dernier demeurant en son vivant à LYON, 3 Rue St-"Maurice, est décédé en son domicile le quatorze Mai mil "neuf cent deux.
"Laissant pour recueillir sa succession :
"1)Madame Jeanne Anne Marie Anselmette BERAUD, son "épouse survivante :
"a)Commune en biens acquets, ainsi qu'il est dit ci-"dessus,
"b)Usufruitière du quart des biens dépendant de sa "succession, conformément à l'article 767 du Code Civil.
"2)Et pour unique héritier de droit et à réserve,son "fils, Monsieur Marius Adolphe Jeannès BARRAILLE,sus-nommé.
"Ainsi que ces qualités sont constatées dans un "intitulé d'inventaire dressé le deux Juin mil neuf "cent deux, par Me RODET, prédécesseur médiat de Me "THERY.
"3º-Partage de la succession de Monsieur BARRAILLE-
"Suivant acte reçu par Me RODET, le vingt deux Juin mil "neuf cent onze, les ayants-droit de la succession de Mon-"sieur BARRAILLE, ont procédé à la liquidation et au partage "tant de la communauté d'acquets ayant existé entre Monsieur "et Madame BARRAILLE-BERAUD, que de la succession de Mon-"sieur BARRAILLE.
"Aux termes dudit acte, le terrain servant d'assiette "à l'immeuble présentement vendu, a été attribué indivisément "et par moitié à chacun d'eux, à Madame BARRAILLE et à Mon-"sieur Marius BARRAILLE, son fils.
"Ce partage ayant eu lieu sans soulte ni retour de "part et d'autre.

"4º)Edification de l'immeuble -

"Les constructions comprises dans la présente vente "ont été édifiées par la suite à frais communs par Madame "BARRAILLE et Monsieur Marius BARRAILLE.

5º"Donation par Madame BARRAILLE à son fils -

"Suivant acte reçu par Me RODET, le vingt neuf Dé- "cembre mil neuf cent dix sept, Madame Veuve BARRAILLE, "née BERAUD, a fait donation à son fils, Monsieur Marius "Adolphe Joannès BARRAILLE de la moitié indivise lui appar- "tenant dans ledit immeuble, sous réserve de l'usufruit à "son profit de la totalité de l'immeuble.

"Cette donation a été transcrite au deuxième Bureau "des Hypothèques de Lyon, le dix sept Janvier mil neuf "cent dix huit volume 495 Nº 77.

"6º)Décès de Madame BARRAILLE -

"Cette dernière est décédée à Marcy sur Anse (Rhô- "ne) où elle se trouvait momentanément le deux Février mil "neuf cent quarante deux, sans laisser aucun autre héri- "tier réservataire que Monsieur Marius BARRAILLE, son fils "donataire.

"Ainsi que le constate un acte de notoriété dres "sé par Me TOMMASI, le vingt et un Avril mil neuf "cent cinquante.

- TITRE CINQUIEME -

- DIVISION DE L'IMMEUBLE - COMPOSITION DES LOTS -

Le tènement d'immeuble désigné ci-dessus, placé sous le régime de la co-propriété est divisé en soixante trois lots établis conformément à l'article 34-1 du Décret du 4 Janvier 1955 et à l'article 71 du Décret du 14 Octobre 1955 sur la réforme de la Publicité Foncière.

Chaque lot comprendra :

-un local,appartement, pièce, cave, grenier ou terrain.

-Et une certaine quotité de droits dans la co-propriété indivise des parties et choses communes de l'immeuble.

Les différentes parties divises de l'immeuble propres à chaque co-prop-riétaire sont décrites dans la désignation ci-après qui fixe exactement la composition de chaque lot avec référence aux plans annexés au présent règlement.

LOT NUMERO UN - Rez-de-chaussée -

Local portant le numéro UN au plan du rez-de-chaussé Il forme la partie Est du rez-de-chaussée et comprer

Bgw. Gaudu

une pièce à usage de magasin éclairée et desservie par deux ouvertures sur rue et une porte sur l'allée, une pièce d'habitation éclairée et desservie par une ouverture au Sud sur la cour, et une pièce obscure située entre les deux précédentes.

Il a la propriété en commun avec le lot numéro Deux du W.C. situé dans la cour à l'Est de la porte donnant dans la cage des escaliers, avec tous droits d'accès dans les conditions prévues à l'article trois ci-après.

A ce lot sont attachés les quatre vingt-douze millièmes des choses communes, générales et indivisibles de l'immeuble. — Millièmes 92

LOT NUMERO DEUX - Rez-de-chaussée :

Appartement portant le numéro DEUX au plan du rez-de-chaussée.

Il est situé à l'Est de la cage des escaliers et comprend une pièce et une alcove. Elle est éclairée et desservie par une porte sur l'allée, une porte vitrée sur la cour et par deux petites ouvertures donnant sur l'allée.

Il a la propriété en commun avec le lot numéro Un du W.C. situé dans la cour à l'Est de la porte donnant dans la cage des escaliers, avec tous droits d'accès, dans les conditions prévues à l'article Trois ci-après.

Il a en outre la jouissance divise et exclusive du terrain situé au Sud et au droit de l'immeuble sur rue en nature de cour et jardin délimité au plan par les lettres "a,b,c,d," d'une superficie de trois cent cinquante sept mètres M2 environ, le tout dans les conditions prévues à l'article trois ci-après.

A ce lot sont attachés les trente sept millièmes des choses communes, générales et indivisibles de l'immeuble. 37

LOT NUMERO TROIS-Rez-de-chaussée :

Local portant le numéro Trois au plan du rez-de-chaussée :

Il est situé immédiatement à l'Ouest de l'allée et de la cage des escaliers et comprend : une pièce à usage de magasin éclairée et desservie par une ouverture sur rue, une pièce d'habitation avec alcove éclairée et desservie par une porte vitrée sur la cour, une pièce obscure entre

à reporter.... 129

Btqu Gauche

Btqu droite Picard

	Millièmes
Report..	129
les deux précédentes ayant une porte donnant sur l'allée, et un W.C. intérieur. A ce lot sont attachés les soixante millièmes des choses communes, générales et indivisibles de l'immeuble.	60
LOT NUMERO QUATRE - Rez-de-chaussée : Local portant le numéro QUATRE au plan du rez-de-chaussée. Il forme la partie ouest de l'immeuble et comprend une pièce à usage de magasin éclairée et desservie par une ouverture sur rue, et une pièce à usage d'arrière boutique éclairée et desservie par une porte vitrée sur la cour. Il a la propriété particulière et exclusive du W.C. situé dans la cour à l'Ouest de la porte donnant dans la cage des escaliers, avec tous droits d'accès, dans les conditions prévues à l'article trois ci-après. A ce lot sont attachés les quarante neuf millièmes des choses communes, générales et indivisibles de l'immeuble.	49
LOT NUMERO CINQ-Premier étage : Appartement portant le numéro CINQ au plan du premier étage. Il forme l'angle Sud-Est de l'étage et comprend deux pièces, deux alcoves, vestibule d'entrée et W.C.-Il est éclairé par deux fenêtres sur cour et desservi par une porte sur le palier du premier étage. A ce lot sont attachés les quarante deux millièmes des choses communes, générales et indivisibles de l'immeuble.	42
LOT NUMERO SIX-Premier étage : Appartement portant le numéro SIX au plan du premier étage. Il forme l'angle Nord-Est de l'étage et comprend deux pièces, deux alcoves, vestibule et couloir de distribution, et W.C.-Il est éclairé par deux fenêtres sur rue et desservi par une porte sur palier du premier étage.	
à reporter.....	280

	Millièmes
Report...	280
A ce lot sont attachés les quarante deux millièmes des choses communes, générales et indivisibles de l'immeuble.	42
LOT NUMERO SEPT - Premier étage : Appartement portant le numéro SEPT au plan du premier étage. Il forme la partie Centre-Nord de l'étage et comprend deux pièces, deux alcoves, vestibule et couloir de distribution et W.C.-Il est éclairé par deux fenêtres sur rue et desservi par une porte sur le palier du premier étage. A ce lot sont attachés les quarante deux millièmes des choses communes, générales et indivisibles de l'immeuble.	42
LOT NUMERO HUIT-Premier étage : Appartement portant le numéro HUIT au plan du premier étage . Il forme la partie Ouest de l'étage et comprend trois pièces, deux alcoves, vestibule et couloir d e distribution, W.C. et réduit. Il est éclairé par deux fenêtres sur cour et une fenêtre sur rue et desservi par une porte sur le palier du premier étage. A ce lot sont attachés les soixante deux millièmes des choses communes, générales et indivisibles de l'immeuble.	62
LOT NUMERO NEUF-Deuxième étage : Appartement portant le numéro NEUF au plan du deuxième étage. Il forme l'angle Sud-Est de l'étage et comprend deux pièces, deux alcoves, vestibule d'entrée et W.C. Il est éclairé par deux fenêtres sur cour et desservi par une porte sur le palier du deuxième étage. A ce lot sont attachés les quarante deux millièmes des choses communes, générales et indivisibles de l'immeuble.	42
LOT NUMERO DIX-Deuxième étage : Appartement portant le numéro DIX au plan du deuxième étage. Il forme l'angle Nord-Est de l'étage et comprend deux pièces, deux alcoves, vestibule et couloir de distribution, et W.C.-Il est éclairé par deux fenêtres sur rue et desservi par une porte sur le palier du deuxième étage.	
à reporter.....	468

	Millièmes
A ce lot sont attachés les quarante/ Report..	468
deux millièmes des choses communes,générales et indivisibles de l'immeuble.	42
LOT NUMERO ONZE - Deuxième étage :	
Appartement portant le numéro ONZE au plan du deuxième étage.	
Il forme la partie Centre Nord de l'étage et comprend deux pièces, deux alcoves, vestibule et couloir de distribution et W.C.-Il est éclairé par deux fenêtres sur rue et desservi par une porte sur le palier du deuxième étage.	
A ce lot sont attachés les quarante deux millièmes des choses communes,générales et indivisibles de l'immeuble.	42
LOT NUMERO DOUZE-Deuxième étage :	
Appartement portant le numéro DOUZE au plan du deuxième étage.	
Il forme la partie Ouest de l'étage et comprend trois pièces, deux alcoves, vestibule et couloir de distribution, W.C. et réduit.-Il est éclairé par deux fenêtres sur cour et une fenêtre sur rue et desservi par une porte sur le palier du deuxième étage	
A ce lot sont attachés les soixante deux millièmes des choses communes,générales et indivisibles de l'immeuble.	62
LOT NUMERO TREIZE-Troisième étage :	
Appartement portant le numéro TREIZE au plan du troisième étage.	
Il forme l'angle Sud-Est de l'étage et comprend deux pièces, deux alcoves, vestibule d'entrée et W.C. Il est éclairé par deux fenêtres sur cour et desservi par une porte sur le palier du troisième étage.	
A ce lot sont attachés les quarante deux millièmes des choses communes,générales et indivisibles de l'immeuble.	42
LOT NUMERO QUATORZE - Troisième étage :	
Appartement portant le numéro QUATORZE au plan du troisième étage.	
Il forme l'angle Nord-Est de l'étage et comprend deux pièces, deux alcoves, vestibule et couloir de distribution et W.C.-Il est éclairé par deux fenêtres sur rue et desservi par une porte sur le palier du troisième étage.	
A ce lot sont attachés les quarante deux millièmes des choses communes,générales et indivisibles	
à reporter.....	656

	Millièmes
Report.....	656
de l'immeuble.	42

LOT NUMERO QUINZE-Troisième étage :

Appartement portant le numéro QUINZE au plan du troisième étage.

Il forme la partie Centre-Nord de l'étage et comprend deux pièces, deux alcoves, vestibule et couloir de distribution, et W.C.-Il est éclairé par deux fenêtres sur rue et desservi par une porte sur le palier du troisième étage.

A ce lot sont attachés les quarante deux millièmes des choses communes,générales et indivisibles de l'immeuble. 42

LOT NUMERO SEIZE-Troisième étage :

Appartement portant le numéro SEIZE au plan du troisième étage.

Il forme la partie Ouest de l'étage et comprend trois pièces, deux alcoves, vestibule et couloir de distribution, W.C. et réduit.Il est éclairé par deux fenêtres sur cour et une fenêtre sur rue et desservi par une porte sur le palier du troisième étage.

A ce lot sont attachés les soixante deux millièmes des choses communes,générales et indivisibles de l'immeuble. 62

LOT NUMERO DIX-SEPT-Quatrième étage :

Appartement portant le numéro DIX-SEPT au plan du quatrième étage.

Il forme l'angle Sud-Est de l'étage et comprend deux pièces, deux alcoves, vestibule d'entrée et W.C.-Il est éclairé par deux fenêtres sur cour et desservi par une porte sur le palier du quatrième étage.

A ce lot sont attachés les trente et un millièmes des choses communes,générales et indivisibles de l'immeuble. 31

LOT NUMERO DIX-HUIT- Quatrième étage :

Appartement portant le numéro DIX-HUIT au plan du quatrième étage.

Il forme l'angle Nord-Est de l'étage et comprend deux pièces, deux alcoves, vestibule et couloir de distribution et W.C.-Il est éclairé par deux fenêtres sur rue et desservi par une porte sur le palier du quatrième étage.

à reporter.....	833

	Millième
Rep...	837
A ce lot sont attachés les trente et un millièmes des choses communes, générales et indivisibles de l'immeuble.	31
LOT NUMERO DIX-NEUF-Quatrième étage :	
Appartement portant le numéro DIX-NEUF au plan du quatrième étage.	
Il forme la partie Centre-Nord de l'étage et comprend deux pièces, deux alcoves, vestibule et couloir de distribution, et W.C.-Il est éclairé par deux fenêtres sur rue et desservi par une porte sur le palier du quatrième étage.	
A ce lot sont attachés les trente et un millièmes des choses communes,générales et indivisibles de l'immeuble.	31
LOT NUMERO VINGT- Quatrième étage :	
Appartement portant le numéro VINGT au plan du quatrième étage.	
Il forme la partie Ouest de l'étage et comprend trois pièces, deux alcoves, vestibule et couloir de distribution, W.C. et réduit. Il est éclairé par deux fenêtres sur cour et une fenêtre sur rue et desservi par une porte sur le palier du quatrième étage.	
A ce lot sont attachés les quarante cinq millièmes des choses communes,générales et indivisibles de l'imme.	45
LOT NUMERO VINGT-UN - Combles :	
Pièce mansardée portant le numéro VINGT-UN au plan des combles.	
Elle est située immédiatement à l'Est de la cage des escaliers ; elle est éclairée par un chassis donnant sur la toiture du côté Sud et desservie par une porte donnant sur un seuil commun avec les lots numéros Vingt-deux et vingt-trois ainsi que la porte palière.	X
Elle a la propriété en commun avec les lots nos vingt-deux et vingt-trois du W.C. dont la porte s'ouvre sur ledit seuil commun.	
A ce lot sont attachés les sept millièmes des choses communes,générales et indivisibles de l'immeuble.	7
à reporter.....	947

	Millièmes
Rep...	947
LOT NUMERO VINGT-DEUX - Combles : Pièce mansardée portant le numéro VINGT-DEUX au plan des combles. Elle forme l'angle Sud-Est de l'étage ; elle est éclairée par un chassis donnant sur la toiture du côté Sud , et desservie par une porte donnant sur un seuil commun avec les lots nos vingt et un et vingt-trois, ainsi que la porte palière. ELle a la propriété en commun avec les lots nos vingt et un et vingt-trois du W.C. dont la porte s'ouvre sur ledit seuil commun. A ce lot sont attachés les sept millièmes des choses communes,générales et indivisibles de l'immeuble.	7
LOT NUMERO VINGT-TROIS - Combles : Pièce mansardée portant le numéro Vingt-trois au plan des combles. Elle est aménagée dans la partie Centre-Est de l'étage ; elle est éclairée par un chassis donnant sur la toiture du côté Sud et desservie par une porte donnant sur un seuil commun avec les lots Nos vingt et un et vingt-deux, ainsi que la porte palière. Elle a la propriété en commun avec les lots Nos vingt et un et vingt-deux du W.C. dont la porte s'ouvre sur ledit seuil commun. A ce lot sont attachés les six millièmes des choses communes,générales et indivisibles de l'immeuble.	6
LOT NUMERO VINGT-QUATRE- Combles : Grenier portant le numéro VINGT-QUATRE au plan des combles. A ce lot est attaché le Un millième des choses communes,générales et indivisibles de l'immeuble	1
LOT NUMERO VINGT-CINQ-Combles : Grenier portant le numéro VINGT-CINQ au plan des combles. A ce lot est attaché le Un millième des choses communes,générales et indivisibles de l'immeuble	1
LOT NUMERO VINGT-SIX - Combles : Grenier portant le numéro VINGT-SIX au plan des combles. A ce lot est attaché le Un millième des choses communes,générales et indivisibles de l'immeuble	1
à reporter.....	963

	Millièmes
Report...	963
LOT NUMERO VINGT-SEPT - Combles : Grenier portant le numéro VINGT-SEPT au plan des combles. A ce lot est attaché le Un millième des choses communes, générales et indivisibles de l'immeuble	1
LOT NUMERO VINGT-HUIT - Combles- Grenier portant le numéro VINGT-HUIT au plan des combles. A ce lot est attaché le Un millième des choses communes, générales et indivisibles de l'immeuble.	1
LOT NUMERO VINGT-NEUF - Combles : Grenier portant le numéro VINGT-NEUF au plan des combles. A ce lot est attaché le Un millième des choses communes, générales et indivisibles de l'immeuble	1
LOT NUMERO TRENTE - Combles : Grenier portant le numéro TRENTE au plan des combles. A ce lot est attaché le Un millième des choses communes, générales et indivisibles de l'immeuble.	1
LOT NUMERO TRENTE ET UN - Combles : Grenier portant le numéro TRENTE ET UN au plan des combles. A ce lot est attaché le Un millième des choses communes, générales et indivisibles de l'immeuble	1
LOT NUMERO TRENTE-DEUX-Combles : Grenier portant le numéro TRENTE DEUX au plan des combles. A ce lot est attaché le Un millième des choses communes, générales et indivisibles de l'immeuble	1
LOT NUMERO TRENTE-TROIS-Combles : Grenier portant le numéro TRENTE-TROIS au plan des combles. A ce lot est attaché le Un millième des choses communes, générales et indivisibles de l'immeuble.	1
LOT NUMERO TRENTE-QUATRE- Combles : Grenier portant le numéro TRENTE-QUATRE au plan des combles. A ce lot est attaché le Un millième des choses communes, générales et indivisibles de l'immeuble.	1
à reporter.....	971

	Millièmes
Report...	971
LOT NUMERO TRENTE CINQ-Combles : Grenier portant le numéro TRENTE CINQ au plan des combles. A ce lot est attaché le Un millième des choses communes,générales et indivisibles de l'immeuble.	1
LOT NUMERO TRENTE-SIX - Combles : Grenier portant le numéro TRENTE SIX au plan des combles. A ce lot est attaché le Un millième des choses communes,générales et indivisibles de l'immeuble.	1
LOT NUMERO TRENTE SEPT - Combles : Grenier portant le numéro TRENTE SEPT au plan des combles. A ce lot est attaché le Un millième des choses communes,générales et indivisibles de l'immeuble.	1
LOT NUMERO TRENTE HUIT - Combles : Grenier portant le numéro TRENTE HUIT au plan des combles. A ce lot est attaché le Un millième des choses communes,générales et indivisibles de l'immeuble.	1
LOT NUMERO TRENTE NEUF - Combles : Grenier portant le numéro TRENTE NEUF au plan des combles. A ce lot est attaché le Un millième des choses communes,générales et indivisibles de l'immeuble	1
LOT NUMERO QUARANTE - Combles : Grenier portant le numéro QUARANTE au plan des combles. A ce lot est attaché le Un millième des choses communes,générales et indivisibles de l'immeuble.	1
LOT NUMERO QUARANTE ET UN - Combles : Grenier portant le numéro QUARANTE ET UN au plan des combles. A ce lot est attaché le Un millième des choses communes,générales et indivisibles de l'immeuble	1
LOT NUMERO QUARANTE DEUX-Combles : Grenier portant le numéro QUARANTE DEUX au plan des combles. A ce lot est attaché le Un millième des choses communes,générales et indivisibles de l'immeuble	1
à reporter.....	979

	Millième
Report....	979
LOT NUMERO QUARANTE-TROIS-Combles : Grenier portant le numéro QUARANTE TROIS au plan des combles. A ce lot est attaché le Un millième des choses communes, générales et indivisibles de l'immeuble	1
LOT NUMERO QUARANTE QUATRE-Sous/sol : Cave portant le numéro QUARANTE QUATRE au plan des caves. A ce lot est attaché le Un millième des choses communes, générales et indivisibles de l'immeuble	1
LOT NUMERO QUARANTE CINQ -Sous/sol : Cave portant le numéro QUARANTE CINQ au plan des caves. A ce lot est attaché le Un millième des choses communes, générales et indivisibles de l'immeuble	1
LOT NUMERO QUARANTE SIX - Sous-sol : Cave portant le numéro QUARANTE SIX au plan des caves. A ce lot est attaché le Un millième des choses communes, générales et indivisibles de l'immeuble.	1
LOT NUMERO QUARANTE SEPT - Sous-sol : Cave portant le numéro QUARANTE SEPT au plan des caves. A ce lot est attaché le Un millième des choses communes, générales et indivisibles de l'immeuble	1
LOT NUMERO QUARANTE HUIT - Sous-sol : Cave portant le numéro QUARANTE HUIT au plan des caves. A ce lot est attaché le Un millième des choses communes, générales et indivisibles de l'immeuble	1
LOT NUMERO QUARANTE NEUF - Sous-sol : Cave portant le numéro QUARANTE NEUF au plan des caves. A ce lot est attaché le Un millième des choses communes, générales et indivisibles de l'immeuble	1
LOT NUMERO CINQUANTE - Sous-sol : Cave portant le numéro CINQUANTE au plan des caves. A ce lot est attaché le Un millième des choses communes, générales et indivisibles de l'immeuble,	1
à reporter....	987

	Millièmes
Rep....	987
LOT NUMERO CINQUANTE ET UN - Sous-sol : Cave portant le numéro CINQUANTE ET UN au plan des caves. A ce lot est attaché le Un millième des choses communes, générales et indivisibles de l'immeuble.	1
LOT NUMERO CINQUANTE DEUX - Sous-sol : Cave portant le numéro CINQUANTE DEUX au plan des caves. A ce lot est attaché le Un millième des choses communes, générales et indivisibles de l'immeuble.	1
LOT NUMERO CINQUANTE TROIS - Sous-sol : Cave portant le numéro CINQUANTE TROIS au plan des caves. A ce lot est attaché le Un millième des choses communes, générales et indivisibles de l'immeuble.	1
LOT NUMERO CINQUANTE QUATRE - Sous-sol : Cave portant le numéro CINQUANTE QUATRE au plan des caves. A ce lot est attaché le Un millième des choses communes, générales et indivisibles de l'immeuble.	1
LOT NUMERO CINQUANTE CINQ - Sous-sol : Cave portant le numéro CINQUANTE CINQ au plan des caves. A ce lot est attaché le Un millième des choses communes, générales et indivisibles de l'immeuble.	1
LOT NUMERO CINQUANTE SIX - Sous-sol : Cave portant le numéro CINQUANTE SIX au plan des caves. A ce lot est attaché le Un millième des choses communes, générales et indivisibles de l'immeuble	1
LOT NUMERO CINQUANTE SEPT - Sous-sol : Cave portant le numéro CINQUANTE SEPT au plan des caves. A ce lot est attaché le Un millième des choses communes, générales et indivisibles de l'immeuble	1
LOT NUMERO CINQUANTE HUIT - Sous-sol : Cave portant le numéro CINQUANTE HUIT au plan des caves. A ce lot est attaché le Un millième des choses communes, générales et indivisibles de l'immeuble	1
à reporter.....	995

	Millièmes
Rep...	995
LOT NUMERO CINQUANTE NEUF - Sous-sol : Cave portant le numéro CINQUANTE NEUF au plan des caves. A ce lot est attaché le Un millième des choses communes, générales et indivisibles de l'immeuble	1
LOT NUMERO SOIXANTE - Sous-sol : Cave portant le numéro SOIXANTE au plan des caves. A ce lot est attaché le Un millième des choses communes, générales et indivisibles de l'immeuble.	1
LOT NUMERO SOIXANTE ET UN - Sous-sol : Cave portant le numéro SOIXANTE ET UN au plan des caves. A ce lot est attaché le Un millième des choses communes, générales et indivisibles de l'immeuble	1
LOT NUMERO SOIXANTE -DEUX- Sous-sol : Cave portant le numéro SOIXANTE DEUX au plan des caves. A ce lot est attaché le Un millième des choses communes, générales et indivisibles de l'immeuble	1
LOT NUMERO SOIXANTE TROIS - Sous-sol : Cave portant le numéro SOIXANTE TROIS au plan des caves. A ce lot est attaché le Un millième des choses communes, générales et indivisibles de l'immeuble	1
Total des Millièmes de l'immeuble égal à l'entier : Mille Millièmes	1000

Etant en outre précisé que les lots constitués par les caves et greniers seront au fur et à mesure des ventes rattachés aux lots constitués par des locaux et appartements, et qu'en conséquence dans l'avenir, en aucun cas les lots constitués par des caves ou greniers ne pourront faire l'objet d'une cession séparée si ce n'est au profit d'un autre co-propriétaire d'un lot constitué par un local ou appartement dans l'immeuble ; dans ce cas, les caves ainsi cédées seront alors rattachées au lot du co-propriétaire acquéreur sans que celui-ci puisse les aliéner ni les donner à bail à un tiers autre qu'un co-propriétaire d'un appartement ou local dans l'immeuble.

La cession à un co-propriétaire, lors de l'acquisition d'un local ou appartement, d'une cave ou grenier qui ne serait pas libre parce que loué ou occupé, ne lui donnera

droit à aucune indemnité ni participation de loyer, et ce, jusqu'à l'expiration du bail ou des prorogations légales, le co-propriétaire acquéreur devant faire son affaire personnelle de l'éviction de l'occupant, sans recours contre le vendeur.

- TITRE SIXIEME -

Tableau récapitulatif de la Composition des lots et des quote-parts :

Le Tableau ci-après établi conformément à l'article 34-1 du décret du 4 Janvier 1955 et à l'article 71 du Décret du 14 Octobre 1955, sur la Réforme de la Publicité Foncière, résume la composition des lots faite au Titre Cinquième et fixe les droits de chacun des co-propriétaires des différents lots dans la co-propriété indivise des Parties et Choses Communes de l'immeuble, droits exprimés en Millièmes.

Nº lots	Bat.	Es.	Etages	Nombre pièces Nature lots	Quote-part	Renseignements complémentaires
1	Unique	Unique	R.C.	loc.com.2p	92	(lots Nºs Un et Deux, W.C. communs
2	"	"	"	App.1 pièce et jouissance terrain	37	)
3	"	"	"	loc.com.2p	60	
4	"	"	"	" " "	49	
5	"	"	1er	App.2 pièces	42	
6	"	"	"	" 2 "	42	
7	"	"	"	" 2 "	42	
8	"	"	"	" 3 "	62	
9	"	"	2ème	" 2 "	42	
10	"	"	"	" 2 "	42	
11	"	"	"	" 2 "	42	
12	"	"	"	" 3 "	62	
13	"	"	3ème	" 2 "	42	
14	"	"	"	" 2 "	42	
15	"	"	"	" 2 "	42	
16	"	"	"	" 3 "	62	
17	"	"	4ème	" 2 "	31	
18	"	"	"	" 2 "	31	
19	"	"	"	" 2 "	31	
20	"	"	"	" 3 "	45	
					940	

.....

Nº lots	Bat.	Esc.	Etages	Nombre pièces Nature lots	Quote-part 940	Renseignements complémentaires
21	Uni-	Uni-	Combles	1 pièce	7	(seuil W.C. et
22	que	que	"	1 "	7	) porte palière
23	"	"	"	1 "	6	(communs
24	"	"	"	Grenier	1	
25	"	"	"	"	1	
26	"	"	"	"	1	
27	"	"	"	"	1	
28	"	"	"	"	1	
29	"	"	"	"	1	
30	"	"	"	"	1	
31	"	"	"	"	1	
32	"	"	"	"	1	
33	"	"	"	"	1	
34	"	"	"	"	1	
35	"	"	"	"	1	
36	"	"	"	"	1	
37	"	"	"	"	1	
38	"	"	"	"	1	
39	"	"	"	"	1	
40	"	"	"	"	1	
41	"	"	"	"	1	
42	"	"	"	"	1	
43	"	"	"	"	1	
44	"	"	S /Sol	Cave	1	
45	"	"	"	"	1	
46	"	"	"	"	1	
47	"	"	"	"	1	
48	"	"	"	"	1	
49	"	"	"	"	1	
50	"	"	"	"	1	
51	"	"	"	"	1	
52	"	"	"	"	1	
53	"	"	"	"	1	
54	"	"	"	"	1	
55	"	"	"	"	1	
56	"	"	"	"	1	
57	"	"	"	"	1	
58	"	"	"	"	1	
59	"	"	"	"	1	
				à rep...	996	.....

Nº lots	Bat.	Esc.	Etages	Nombre pièces Nature Lots	Quote-parts	Renseignements complémentaires
6	Uni-	Uni-	S/Sol	Rep..	996	
6	que	que	"	Cave	1	
62	"	"	"	"	1	
63	"	"	"	"	1	
					1	
					1000	

- TITRE SEPTIEME -

PLANS

Il demeurera annexé au présent règlement de co-propriété :

-Un plan général de l'immeuble et du terrain,
-Un plan du rez-de-chaussée,
-Un plan du premier étage,
-Un plan du deuxième étage,
-Un plan du troisième étage,
-Un plan du quatrième étage,
-Un plan du sous-sol,
-Et un plan des combles.

- TITRE HUITIEME -

REGLEMENT GENERAL DE CO-PROPRIETE

Article UN

Parties et Choses Communes

A /Parties et Choses Communes entre tous les co-propriétaires de l'immeuble.

Demeureront choses communes entre tous les co-propriétaires de l'immeuble :

-la totalité du terrain affecté audit immeuble, tel qu'il a été désigné au Titre Deuxième ci-dessus, mais sous réserve en ce qui concerne la cour des conditions spéciales prévues à l'article Trois ci-après.

-tous les droits que peut avoir l'immeuble sur le trottoir bordant la maison sur l'Avenue des Frères Lumière.

-les fondations, gros murs de façade, de refend, de pignons y compris tous droits de mitoyenneté qui peuvent existe r avec les batiments voisins.

-les poutres et solives, mais non les planchers et leurs lambourdages, non plus que les lattes et les platres des plafonds,

-les ornements des façades, mais non compris les portes et fenêtres, avec leurs volets, persiennes, abat-jour,

ou jalousies, les garde-corps et barres d'appui des fenêtres, non plus que les ouvertures, devantures et systèmes de fermeture des locaux du rez-de-chaussée, sur rue.

-l'allée desservant le batiment sur l'Avenue des Frères Lumière et les portes la fermant sur la rue et sous réserve de ce qui sera dit à l'article Trois ci-après.

-les boites aux lettres encastrées dans le mur Est de l'allée,

-l'escalier général desservant les étages sur toute sa hauteur, sa cage, ses paliers, et les fenêtres qui l'éclairent,

-l'escalier donnant accès aux caves, la porte le fermant,

-les couloirs de distribution des caves et greniers, qu'ils servent à tous ou à quelques uns seulement des co-propriétaires,

-les installations d'éclairage de l'allée, des escaliers, et plus généralement de toutes les parties communes de l'immeuble, sous réserve de ce qui sera dit à l'article trois ci-après.

-les tuyaux de chute des cabinets d'aisance, la fosse fixe située au sous-sol, le décanteur de la fosse septique la cave qui le renferme, et tous les conduits et canalisations du branchement au tout à l'égout.

-les cheneaux et les colonnes de descente des eaux pluviales et ménagères.

-les colonnes montantes amenant l'eau, le gaz et l'electricité aux étages jusques et y compris les branchements particuliers de chaque local ou appartement.

-la toiture et sa charpente, mais non compris les chassis, tabatières et lucarnes, autres que ceux servant à la visite du toit ou à l'éclairage des parties communes.

-les gaines de cheminée, sans exception et dans toute leur hauteur, y compris les souches et têtes de cheminée.

Et plus généralement, toutes les parties de l'immeuble considérées comme choses communes, par leur destination, la loi et les usages.

La part de chaque propriétaire de l'immeuble dans cette co-propriété indivise est celle indiquée au Titre Cinquième ci-dessus, colonne "Millièmes".

En aucun cas et pour quelque raison que ce soit, les parties et choses communes ne pourront constituer une indivision sujette à licitation ou à partage.

- ARTICLE DEUX -

Parties et Choses Divises

Chaque propriétaire aura la propriété divise, exclusive et particulière des locaux qui lui sont affectés.

Il pourra en user librement sous les seules réserves fixées par la loi et les usages et sous celles formulées à l'article Quatre ci-après.

Cette propriété comprend notamment :

-les planchers, parquets, carrelages ou revêtements de sols, y compris aires, formes et lambourdages,

-les plafonds, mais seulement en ce qui concerne les lattes et platrages,

-les cloisons intérieures avec leurs portes,

-les menuiseries intérieures y compris les portes palières, les portes d'entrée des appartements donnant sur un seuil commun à plusieurs appartements, et les portes vitrées du rez-de-chaussée sur cour,

-les fenêtres avec leurs volets, persiennes, abat-jour ou jalousies, garde-corps et barres d'appui,

-les ouvertures, devantures et systèmes de fermeture des locaux du rez-de-chaussée,

-les portes des caves et des greniers,

-les installations intérieures d'eau, de gaz et d'électricité, ainsi que toutes les installations sanitaires et ménagères,

-les compteurs, sauf s'ils sont la propriété des compagnies concessionnaires.

Et, en résumé, tout ce qui se trouve à l'intérieur d'un local ou appartement et sert à l'usage exclusif de son occupant et qui n'est pas la propriété personnelle des locataires à un titre quelconque.

Il est indiqué que les cloisons séparatives des caves, locaux ou appartements autres que les murs de refend séparant les parties privées entre elles ou avec les parties communes, seront soumises au régime de la mitoyenneté.

- ARTICLE TROIS -

Conditions Particulières

Lot numéro Deux :

Il est ici rappelé que le propriétaire du lot numéro Deux a la jouissance exclusive de la totalité du terrain s'étendant au Sud et au droit de l'immeuble sur rue.

En conséquence, les murs de cloture de ce terrain ainsi que tous droits réels y attachés seront sa propriété personnelle, de même que toutes les constructions qui peuvent ou pourront y être édifiées. Il aura le droit de

clore ce terrain et d'y édifier telles constructions que bon lui semblera sans avoir à en référer aux autres co-propriétaires, mais sous réserve des autorisations administratives nécessaires.

Toutefois ces constructions et clotures ne pourront pas mettre obstacle et le propriétaire du lot numéro Deux ne pourra jamais non plus s'opposer en aucune manière au droit des propriétaires des lots Nos Un, Trois et Quatre d'accéder en tout temps et à toute heure à leur W.C. particuliers qui sont situés contre la façade sud de l'immeuble sur rue, de part et d'autre de la porte donnant dans l'allée ; étant encore ici précisé que l'accès à ces W.C. devra se faire en passant par la cour et non par l'allée.

Il est en outre précisé que le propriétaire du lot numéro Deux peut accéder directement à son terrain en passant par la porte au Sud de l'allée.

En conséquence, cette porte sud de l'allée sera la propriété personnelle et exclusive du propriétaire du lot numéro Deux qui aura le droit de la clore comme bon lui semblera, mais en aura seul la charge, étant cependant précisé qu'il ne pourra jamais la supprimer. En outre, le propriétaire du lot numéro Deux aura un droit d'accès direct à son terrain en passant par l'allée ; droit qui s'exercera en tout temps, à toute heure et à tout usage, et sera imprescriptible ; mais le propriétaire du lot numéro Deux devra supporter seul les frais d'entretien et de réparation des soubassements des murs de l'allée et en assurera la réfection au moins tous les trois ans.

Porte palière et seuils communs -

La porte palière et le seuil qui sont d'un usage commun aux lots Vingt-un, Vingt-deux et Vingt-trois seront la propriété commune des propriétaires des pièces intéressées, qui en supporteront par parts égales les frais y afférents.

Les décisions relatives à ces installations communes seront prises d'un commun accord par les propriétaires intéressés ; faute d'accord entre eux, le conflit sera tranché par le Syndic dont la décision fera loi.

Water closet communs -

Les lots Un et Deux d'une part et les lots Vingt et un, Vingt-deux et Vingt-trois d'autre part ont des W.C. communs ; ils en supporteront respectivement par parts égales les frais de réparations et entretien y afférents.

Les décisions relatives à ces W.C. communs seront prises d'un commun accord par les propriétaires des lots

intéressés ; faute d'accord entre eux, le conflit sera tranché par le Syndic dont la décision fera loi.

- ARTICLE QUATRE -

DROITS ET OBLIGATIONS DES FUTURS CO-PROPRIETAIRES

et

DESTINATION DES DIFFERENTES PARTIES DE L'IMMEUBLE

A-Usage des Parties Privées -

I.Chaque co-propriétaire aura en ce qui concerne les locaux constituant sa propriété privative, le droit d'en jouir et d'en disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, mais à la condition de ne pas nuire aux droits des autres co-propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble, étant en outre spécifié que tout co-propriétaire sera responsable à l'égard des autres des conséquences de ses fautes ou négligences ou de celles de ses préposés.

C'est ainsi que tout co-propriétaire pourra modifier à ses seuls frais et comme bon lui semblera la distribution intérieure de son appartement ou dépendance et que personne n'aura à s'occuper des transformations intérieures qu'il croira devoir y apporter.

Toutefois, s'il s'agit d'une transformation intérieure intéressant si peu que ce soit le gros oeuvre de l'immeuble, le co-propriétaire intéressé ne pourra la faire entreprendre qu'avec l'autorisation du Syndic, qui pourra alors, s'il le juge nécessaire, désigner un architecte pour surveiller les travaux.

Les honoraires de cet architecte seront à la charge du co-propriétaire demandeur qui sera en outre responsable de tous affaissements, dégradations et dommages quelconques qui viendraient à se produire du fait de l'exécution de ces travaux.

II.Bien que constituant une propriété privative, les portes d'entrée des appartements ou autres locaux, les fenêtres porte-fenêtres, volets, persiennes, abat-jour, garde-corps et barres d'appui des fenêtres et d'une façon plus générale toutes choses vues de l'extérieur et ne faisant pas partie des choses communes, mais contribuant à l'harmonie de l'immeuble, ne pourront être modifiées, même en ce qui concerne la peinture sans le consentement du Syndic des propriétaires statuant en Assemblée Générale à la double majorité prévue à l'article treize ci-après.

Toutefois les propriétaires des locaux commerciaux du rez-de-chaussée sur rue pourront modifier à leurs seuls frais et comme bon leur semblera, la peinture ou l'habillage des ouvertures et fermetures de leurs locaux.

Tous les étages seront réservés à l'habitation et ne pourront être occupés que par des personnes de bonne vie et moeurs, à l'exception du rez-de-chaussée qui pourra avoir une destination commerciale ou artisanale.

Toutefois les professions libérales et éventuellement les bureaux d'affaire ou de représentation commerciale, sans entrepôt ni vente sur place de marchandises pourront être exercés et établis dans les appartements, mais après autorisation spéciale donnée par le Conseil Syndical de Gérance.

Les co-propriétaires, leurs locataires ou autres ayants-droit devront toujours habiter honnêtement et jouir en bons pères de famille.

Il ne pourra être établi dans l'immeuble aucun commerce ou établissement dangereux, insalubre, immoral ou qui par le bruit ou les odeurs pourrait nuire aux voisins.

Le commerce des chambres garnies est formellement interdit à peine de dommages-intérêts ; cependant, les co-propriétaires pourront louer en meublé tout ou partie de leurs appartements dans les conditions prévues au paragraphe IV ci-après.

IV.-Les co-propriétaires ne pourront aliéner sous une forme quelconque leurs droits de propriété ou de co-propriété ou consentir des locations qu'à des personnes de bonne vie et moeurs et ce, à peine de tous dommages et intérêts à la charge du cèdant ou bailleur, et de mise en demeure de quitter les lieux et de toutes autres sanctions judiciaires.

Dans l'avenir, les baux consentis par les propriétaires devront contenir la déclaration par les locataires qu'ils réunissent toutes les conditions de moralité et autres exigées et qu'ils se soumettent à l'obligation de se conformer à toutes les dispositions du présent règlement et du règlement intérieur dont il sera parlé ci-après, voire à toutes modifications de ceux-ci, sous peine de résiliation des baux après constatation régulière des faits.

En cas d'inobservation des règlements par un locataire et après un deuxième avertissement donné par le Syndic au co-propriétaire, celui-ci sera tenu de donner congé à son locataire et d'en poursuivre l'expulsion par toutes voies de droit.

En tout état de cause, le co-propriétaire intéressé demeurera responsable à l'égard du Syndicat des agissements de son locataire.

V.-En cas de division ultérieure de leurs locaux ou parties par les co-propriétaires, il est stipulé que rien ne sera changé quant aux ouvertures actuelles, sans l'autorisation du Syndic de l'immeuble qui devra approuver également la nouvelle répartition des droits et charges de co-propriété établie directement par les propriétaires de l'appartement divisé.

En particulier, si certaines charges communes étaient aggravées du fait de la nouvelle division, le pourcentage des charges communes serait augmenté en conséquence.

VI.-Chaque co-propriétaire sera tenu de maintenir en bon état sa fraction de l'immeuble, étant notamment précisé que les réparations aux portes palières, fenêtres, garde-corps et barres d'appui, aux persiennes, chassis etc... incomberont à chacun des co-propriétaires intéressés.

Par contre, la peinture des parties privées susindiquées concernant les étages autres que le rez-de-chaussée fera l'objet de mesures d'ensemble prises par le Syndicat des propriétaires ainsi qu'il a été dit au paragraphe Deux ; et le montant des dépenses exposées sera réparti entre tous les co-propriétaires, comme charges communes.

VII.-Chaque co-propriétaire devra veiller à ne rien faire et à ne rien laisser faire qui puisse nuire à la bonne tenue de l'immeuble ou troubler la jouissance des voisins par des bruits ou des odeurs quelconques.

En particulier, chacun des co-propriétaires ne devra jamais gêner les autres par la possession d'animaux domestiques.

Les chiens et les chats sont tolérés, mais ils ne devront jamais circuler dans l'allée, les escaliers, la cour ou autres parties communes sans être accompagnés. Tous les dégats et dégradations qu'ils peuvent causer resteront à la charge de leur propriétaire.

VIII.-Il ne pourra être scié ou cassé du bois ou du charbon que dans les caves.

IX.-Rien ne pourra être suspendu aux fenêtres qui puisse être un danger ou nuire à l'esthétique de l'immeuble. Il ne pourra notamment être étendu de linge aux ouvertures sur rue.

Toutefois, les co-propriétaires ou leurs locataires sont autorisés à mettre des fleurs aux fenêtres, à condition de prendre toutes les précautions nécessaires pour que l'arrosage ne salisse pas les façades et n'incommode pas les voisins.

X.-Les règlements municipaux seront observés strictement pour le secouage des vêtements, torchons ou tapis.

X I.-Le Syndic aura tous pouvoirs pour faire procéder d'office aux frais du co-propriétaire intéressé, aux réparations qu'il y aurait lieu d'effectuer dans une partie privée, notamment à la suite d'une fuite de gaz ou d'eau, susceptible d'occasionner des accidents ou des troubles de jouissance à certains co-propriétaires ou des détériorations à l'immeuble.

Dans de semblables cas, le co-propriétaire ou son locataire sera tenu de donner libre accès au Syndic ou à tout homme de l'art chargé d'exécuter les travaux.

Si le co-propriétaire ou son locataire est absent et a négligé de confier ses clés au Syndic, celui-ci aura le droit de faire appel à un serrurier pour pénétrer dans les lieux aux frais de l'intéressé.

B.-<u>Usage des Parties Communes</u> :

I.-Les parties et choses communes ne pourront être modifiées sans le consentement du Syndicat des Propriétaires intéressés statuant en Assemblée Générale dans les formes prévues aux articles douze et treize ci-après.

II.-Aucun des co-propriétaires ou occupants ne pourra encombrer les parties communes ; allées, escaliers, couloirs de distribution des caves, etc... ni y laisser séjourner des objets quelconques, notamment des bicyclettes ou des voitures d'enfants.

III.-Il ne pourra être fait dans l'allée, les escaliers, et plus généralement dans toutes les parties communes, aucun travail personnel de ménage , battage de tapis, brossage d'habits, secouage de torchons, etc...

IV.-Toutes les dégradations causées aux parties et choses communes par le fait d'un co-propriétaire, de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui seront réparées entièrement aux frais du co-propriétaire in-teressé.

V.-Tous les co-propriétaires, locataires et occupants de l'immeuble à quelque titre que ce soit, devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux parties et choses communes et livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers, chargés de surveiller, conduire et exécuter ces travaux , et tout particulièrement en ce qui concerne les conduits de fumée, les canalisations d'eau et d'électricité, conduits d'évacuation,etc..

même si elles se trouvent dans une partie leur appartenant en toute propriété.

Ils devront supporter également sans indemnité tous les échafaudages nécessaires pour ces travaux ainsi que pour ceux de réfection de peinture, ravalement des façades, réparations de toiture, de gouttières, de tuyaux de descente etc...

C.-Règlement intérieur :

Les dispositions qui précèdent en ce qui concerne le bon usage des locaux et appartements et d'une façon plus générale la bonne tenue de l'immeuble seront si besoin est complétés par des règlements et consignes rendus obligatoires par décision du Syndicat des Propriétaires statuant en Assemblée Générale à la majorité absolue des voix.

Le Syndic dont il sera parlé ci-après à l'article onze sera chargé de faire appliquer tant le présent règlement que le règlement intérieur dont il vient d'être fait mention.

ARTICLE CINQ -

ASSURANCES

L'immeuble (choses communes et non communes) sera assuré [illegible] contre la responsabilité civile, l'incendie, la foudre, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'electricité, les dégats des eaux, le recours des voisins et autres risques à une ou plusieurs bonnes compagnies.

Continuation des assurances actuelles :

En principe, les assurances actuelles seront continuées par les soins du Syndic avec toutes les modifications reconnues nécessaires. Cependant au cas où les compagnies actuelles n'offriraient pas les garanties suffisantes, l'Assemblée Générale des co-propriétaires pourrait décider leur résiliation.

A la première réunion du Syndicat des Propriétaires et ensuite, à l'Assemblée Générale annuelle, il sera examiné si les assurances actuelles sont faites à un chiffre suffidant , notamment en vue d'une reconstruction éventuelle.

Ces assurances pourront être modifiées d'un commun accord entre les co-propriétaires ou à défaut par une décision de l'Assemblée prise à la majorité des voix.

Risques Civils -

La responsabilité des dommages causés par l'immeuble à l'un quelconque des propriétaires ou à des tiers incombera en ce qui concerne les risques civils à tous les co-propriétaires proportionnellement à l'importance de leurs droits dans la propriété commune de l'immeuble en cause.

Toutefois, la responsabilité des risques dont s'agit demeurera à la charge de celui des co-propriétaires qui aurait commis un fait à lui, imputable.

Assurances complémentaires :

Chaque co-propriétaire pourra contracter à ses frais risques et profits telles assurances complémentaires que bon lui semblera, particulièrement du chef des embellissements intérieurs ou installations personnelles de toute nature.

Assurances personnelles :

Chaque co-propriétaire devra faire assurer personnellement contre l'incendie et les explosions le mobilier se trouvant dans les locaux qui constituent sa propriété privative ou imposer cette obligation à tout locataire et occupant et il devra s'assurer en outre pour les mêmes risques en ce qui concerne le recours des voisins, le tout à une compagnie notoirement solvable.

Obtention des polices d'assurances -

Chaque co-propriétaire pourra s'il le désire et à ses frais, obtenir un exemplaire des polices d'assurances générales.

Répartition des frais d'assurances -

Les frais des assurances générales garantissant l'immeuble seront intégrés dans les charges communes et répartis comme telles entre les co-propriétaires intéressés.

Chaque co-propriétaire supportera seul ses assurances personnelles et les assurances complémentaires qu'il aura pu contracter.

Sinistre -

En cas de sinistre et pour les opérations immédiates (déclarations, constats, expertises, etc...le Syndic agissant au compte de qui il appartiendra, représentera le Syndicat des Propriétaires intéressés.

Il sera assisté dans toutes ses opérations par un des membres du Conseil de Gérance et par l'architecte désigné à cet effet, par l'Assemblée Générale des co-propriétaires intéressés.

Après le règlement du sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police générale, seront encaissées par le Syndic en présence du co-propriétaire délégué et déposées par ses soins à la Banque où fonctionnera le compte de gestion de l'immeuble.

Iº) En cas de sinistre partiel et sous réserve des autorisations administratives nécessaires, la remise en état des lieux sinistrés sera obligatoire.

Elle aura lieu immédiatement à la diligence du Syndic qui y emploiera l'indemnité accordée par la compagnie d'assurances et avec le concours de l'architecte désigné par le Syndicat des Propriétaires intéressé.

a)Si l'indemnité est insuffisante pour faire face aux dépenses de remise en état, le supplément sera supporté par tous les co-propriétaires et récupéré par le Syndic comme charges communes du batiment sinistré

b)Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, le Syndic conservera cet excèdent comme réserve spéciale.

De toutes façons, les co-propriétaires sinistrés devront être rétablis en jouissance et en revenus dans des conditions équivalentes aux conditions antérieures.

2º)<u>En cas de sinistre important</u> (c'est-à-dire où le gros oeuvre seul subsiste rait en tout ou en partie) et même en cas de sinistre total, mais sous réserve des autorisations administratives nécessaires, la reconstruction de l'immeuble sinistré sera obligatoire, sauf décision contraire de l'Assemblée Générale des co-propriétaires statuant dans les formes indiquées ci-après.

Cette Assemblée Générale sera convoquée par le Syndic dans le délai de un mois qui suivra la cloture du procès-verbal d'expertise afin de décider s'il doit être procédé ou non à la reconstruction.

Le quorum des co-propriétaires présents et représentés devra atteindre soixante quinze pour cent au moins du total des voix afférentes à l'immeuble et cinquante pour cent des co-propriétaires en nombre.

Si ce quorum n'est pas atteint, une seconde Assemblée Générale sera convoquée à une semaine de date de la première et délibèrera valablement si le quorum atteint au moins cinquante pour cent du total des voix.

Dans le cas où ce quorum ne serait pas atteint, une troisième Assemblée réunie à huitaine délibèrera valablement quel que soit le quorum.

L'Assemblée Générale entendra le rapport du Syndic sur le sinistre, les circonstances qui l'ont accompagné, l'expertise, le règlement de l'assurance et les possibilités de reconstruction.

Elle pourra confier un supplément d'études à une commission choisie dans son sein et assistée de toutes compétences ou experts extérieurs à elle et qu'elle désignera.

En principe et sauf difficultés majeures, elle ne pourra ajourner sa décision à plus de trois mois et devra alors décider de la reconstruction ou de la non reconstruction.

L'Assemblée Générale qui prendra cette décision sera si besoin est, soumise à la formalité de trois quorums successifs comme il est dit precedemment et délibèrera à la majorité absolue des voix présentes et représentées.

a)Dans le cas où l'Assemblée Générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les co-propriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres co-propriétaires en font la demande, dans le mois de l'Assemblée Générale s'ils y ont assisté, ou à défaut, dans le mois de la notification de cette décision qui leur sera faite par acte extra-judiciaire , de céder à ceux-ci ou à ceux des co-propriétaires qui le demanderaient, si tous ne désirent pas acquérir leurs droits privatifs et leurs quote-parts indivises des parties communes, ainsi que la part leur revenant dans l'indemnité d'assurances générales.

A défaut d'accord entre le cèdant et le cessionnaire le prix de cession sera fixé par deux experts nommés par le Président du Tribunal Civil par simple ordonnance à la requête de la partie la plus diligente ; à défaut d'accord entre lesdits experts, ceux-ci devront s'en adjoindre un troisième pour se départager lequel sera également si besoin est, désigné par autorité de justice.

Si certaines parts ne faisaient pas l'objet de demandes de cession, elles pourraient être mises en vente aux enchères à la requête du syndic habilité à cet effet par le Conseil Syndical de Gérance, les co-propriétaires interessés dument appelés ;lès acquéreurs seront tenus de participer à la reconstruction de l'immeuble.

EN cas d'insuffisance de l'indemnité pour la reconstruction, le supplément sera à la charge de tous les co-propriétaires reconstructeurs au prorata de leurs droits dans la propriété commune et exigible dans les trois mois de l'Assemblée quo aura déterminé ce supplément à défaut de versement, des intérêts au taux légal courront de plein droit.

b)Si la reconstruction n'est pas décidée ou si elle n'est pas autorisée , il sera prélevé sur l'indemnité d'assurances générales la somme nécessaire à la réédification des parties d'immeuble qui se trouvaient à un usage commun

avec les immeubles voisins; Cette réédification sera faite dans le plus bref délai par les soins du Syndic et de l'architecte désigné par l'Assemblée Générale des co-propriétaires.

Le Syndic assisté du Conseil de Gérance sera en outre chargé de toutes les négociations avec les Services Administratifs compétents et de la liquidation de l'ancienne communauté (prix de vente du terrain et de l'immeuble sinistré, complément de l'indemnité d'assurances générales) qui sera réparti entre les co-propriétaires par ses soins au prorata de leurs droits dans la propriété commune de l'immeuble sinistré.

Assurance des Batiments édifiés sur le terrain du lot Nº Deux-

Le propriétaire des batiments qui sont ou pourront être édifiés sur le terrain faisant partie du lot numéro Deux supportera seul tous les frais d'assurances ; étant précisé qu'en cas de sinistre et toujours sous réserve des autorisations administratives nécessaires, il sera libre de reconstruire ou non.

De toutes façons, il sera tenu de remettre en état les installations de ses batiments qui seraient communs avec l'immeuble sur rue.

- ARTICLE SIX -
LES HYPOTHEQUES

Tout propriétaire qui voudra contracter un emprunt hypothécaire sur sa part devra donner connaissance à son créancier de l'article précédent et l'obliger à se soumettre aux présentes conventions.

Il devra notamment lui faire connaitre que, de convention expresse et par dérogation à l'article 35 de la loi du I3 Juillet I930, en tant que créancier opposant, il ne pourra exercer son droit sur les indemnités d'assurances que dans la mesure où elles ne seraient pas employées à la reconstruction.

Il sera d'ailleurs fait mention de ces dispositions dans les polices incendie souscrites par les soins du Syndic.

Toutefois, la présente clause n'est pas opposable au Crédit Foncier de France, ni aux créanciers privilégiés ayant le privilège de vendeurs, ni enfin aux créanciers qui se trouveraient subrogés dans le privilège de vendeurs.

En tout état de cause, les créanciers des sinistrés pourront déléguer leurs architectes pour la surveillance des travaux après sinistre.

- ARTICLE SEPT -

ENTRETIEN ET NETTOYAGE

Les co-propriétaires de l'immeuble réunis en Assemblée Générale et votant dans les formes prévues à l'article douze ci-après, décideront à la majorité des voix s'ils désirent affecter une personne spéciale pour l'entretien et le nettoyage de l'immeuble et quel régime il lui sera appliqué.

- ARTICLE HUIT -

CHARGES

Seront considérées comme charges communes générales de l'immeuble, c'est-à-dire entre tous les co-propriétaires toutes les dépenses faites relativement aux parties et choses communes de l'immeuble.

Elles comprendront notamment :

-les impôts, taxes, droits et contributions de toute nature auxquels sont et pourront être assujetties toutes les parties communes de l'immeuble et en outre ceux afférentes aux parties particulières , tant que le Service des Contributions ne les aura pas réparties entre les co-propriétaires.

-les frais de réparations de toute sorte, sans distinguer entre les grosses réparations et les simples réparations d'entretien à faire aux parties et choses communes de l'immeuble, sous réserve de ce qui a été dit ci-dessus en ce qui concerne l'allée.

-les frais de ravalement des façades,

-les frais d'éclairage des parties communes,

-les frais de curage de la fosse,

-les frais de ramonage des gaines,

-les primes d'assurances communes,

-le salaire de la personne chargée de l'entretien et du nettoyage s'il en est une affectée à l'immeuble, ainsi que les charges et prestations qu'entraine son service.

-toutes les dépenses faites pour l'entretien et pour le nettoyage, y compris l'achat des ustensiles nécessaires tels que balais, poubelles,etc...

-les honoraires du Syndic.

Et d'une façon plus générale toutes les dépenses faites dans l'intérêt commun des co-propriétaires ou interessant les choses communes de l'immeuble.

Ces charges seront réparties entre tous les co-propriétaires de l'immeuble suivant les proportions fixées au Titre Cinquième ci-dessus, colonne "Millièmes".

Règlement des charges -Le règlement des frais et dépenses relevant des charges communes se fera une fois par an entre les mains du Syndic sur présentation de ses comptes de gestion.

Le Syndic se fera verser par chacun des co-propriétaires , lors de son entrée en jouissance , une certaine somme comme provision dont il déterminera le montant et qui sera destinée à lui permettre de faire face aux dépenses courantes. Cette provision sera renouvelable à sa demande sur justification des dépenses faites par lui.

L'absence d'un co-propriétaire ou le fait que son local ou appartement est inoccupé, soit par lui-même, soit par des locataires, n'en rend pas moins obligatoire le paiement de toutes les charges communes.

Le paiement par chacun des co-propriétaires de ces parts contributives est garanti au profit de la collectivité qui en a fait l'avance, par une hypothèque légale portant sur la part divise de celui pour lequel l'avance aura été consentie, ensemble sur sa quote-part indivise des parties communes de l'immeuble.

L'avance consentie sera constatée par un acte dressé en la forme authentique, le débiteur dûment appelé, sur la production par le Syndic des pièces comptables portant répartition entre les co-propriétaires des charges et dépenses de l'immeuble et du procès-verbal de l'Assemblée Générale établissant cette répartition et constatant le montant de la part incombant au co-propriétaire défaillant qui a été avancée pour son compte. Une copie de ce procès-verbal certifiée conforme par le Syndic sera annexée à l'acte.

Cette hypothèque légale sera inscrite sur le Registre du Conservateur des Hypothèques de l'arrondissement de l'immeuble de la manière indiquée par la loi en vertu de l'acte authentique.

Elle prendra rang à compter du jour de son inscription, conformément à l'article I5 du Décret du 4 Janvier I955.

Elle ne pourra être invoquée que pour la contribution à des charges dont la naissance ne sera pas antérieure de plus de cinq années à l'acte authentique.

En outre de cette hypothèque légale, le paiement des parts contributives dues même à titre d'avance par chacun des co-propriétaires est garanti au profit de la collectivité qui en a fait l'avance, par un privilège portant sur tous les meubles qui garnissent les lieux, sauf si ces derniers font l'objet d'une location non meublée ; dans ce cas, le privilège sera reporté sur les loyers dus par le locataire.

ce privilège est assimilé à celui prévu par l'article 2102 du Code Civil.

Les dispositions des articles 819, 821, 824 et 825 du Code de Procédure Civile sont applicables au recouvrement des créances.

- ARTICLE NEUF -
REPARTITION DES CHARGES

Les charges communes de toute nature se répartiront entre les co-propriétaires dans les mêmes proportions que leurs droits de co-propriété dans les parties communes (proportions indiquées en millièmes au Titre Cinquième ci-dessus) et sous réserve de ce qui a été dit à l'article Trois ci-dessus.

- ARTICLE DIX -
AGGRAVATION DES CHARGES COMMUNES

Les propriétaires qui aggraveraient les charges communes par leur fait, celui de leurs préposés, des personnes dont ils répondent à quel que titre que ce soit ou des locataires de leurs locaux ou appartements, auront à supporter seuls les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

- ARTICLE ONZE -
ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

-1-

Syndicat des Propriétaires :

Les différents propriétaires de l'immeuble se trouveront obligatoirement et de plein droit groupés dans un Syndicat, représentant légal de la collectivité.

Ce syndicat aura expressément la capacité d'administrer les parties communes de l'immeuble, et le cas échéant, d'ester en justice.

Aux fins d'administration de ces parties et choses communes, il engagera les dépenses d'entretien et leur règlement. Il fonctionnera en se référant au présent règlement, à la loi du 26 Juin 1938, et pour le surplus à la loi de 1901.

-11-

SYNDIC

Le Syndicat des propriétaires sera représenté par un Syndic qui en sera l'Agent Officiel et l'Organe Exécutif.

Premier Syndic -

Le premier syndic de l'immeuble sera Monsieur Paul PEDRINI, administrateur d'immeubles à LYON 3 Rue du Président Carnot.

Nomination d'un nouveau Syndic -

Lorsqu'il y aura lieu de procéder à la nomination d'un nouveau Syndic, celui-ci sera nommé à la majorité des voix des co-propriétaires réunis en Assemblée Générale convoquée par l'un quelconque d'entre eux.

A défaut par cette Assemblée Générale de procéder à cette nomination, le Syndic pourra être nommé à la requête de l'un des co-propriétaires, par ordonnance du Président du Tribunal Civil.

Révocation du Syndic -

Le Syndic pourra être révoqué de la même manière dont il aura été nommé :

-soit par l'Assemblée Générale du Syndicat des propriétaires lorsque sa désignation aura été effectuée par cette Assemblée.

-soit par le Président du Tribunal Civil à la demande de l'un des co-propriétaires, lorsque sa désignation aura eu lieu sur ordonnance.

La révocation du premier Syndic entrainant nécessairement une modification du présent règlement de co-propriété cette mesure ne pourra donc être fixe que par une Assemblée statuant à la double majorité prévue à l'article treize ci-après.

En outre, en vertu des principes qui régissent l'abus de droit, il sera toujours possible à l'un quelconque des propriétaires de poursuivre en justice l'annulation d'une décision de l'Assemblée, qui, ayant à statuer sur la révocation du Syndic, prorogerait arbitrairement le mandat de ce dernier.

Rémunération du Syndic -

La rémunération du Syndic sera fixée conformément au taux prévu par la Compagnie des Administrateurs d'immeubles de Lyon et par les Arrêtés Préfectoraux en vigueur, dont elle suivra les modifications éventuelles.

Fonctions et pouvoirs du Syndic -

Emanation du Syndicat, représentant tous et chaque propriétaire, le Syndic devra, comme ci-après précisé, non seulement administrer les biens communs, mais en outre étant donné le caractère même de la co-propriété et l'interpénétration des parties privées et communes, notamment en ce qui concerne les services généraux de l'immeuble, il devra encore dans la mesure où il le pourra veiller sur la propriété privée des propriétaires absents, à seule fin de leur éviter autant que possible toutes dégradations, frais, charges et ennuis.

Les attributions du Syndic, ci-après énumérées, ne seront pas limitatives de ses fonctions.

a)Représentation auprès des Tiers et en Justice-

Le Syndic, Agent Officiel du Syndicat sera chargé de le représenter auprès des Tiers et de Toutes Administrations, et s'il le faut en justice, tant en demandant qu'en défendant même au besoin contre certains co-propriétaires.

b)Dispositions générales -

Le Syndic sera chargé de veiller au bon ordre et à la bonne tenue ainsi qu'au bon entretien des parties et choses affectées à des usages ou services communs, de répartir les dépenses entre les co-propriétaires dans les proportions indiquées au présent règlement, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Avec les provisions qu'il reçoit à titre d'avance, le Syndic sera tenu d'assurer le paiement en temps utile des impôts et des taxes de toute nature, des primes d'assurances communes, l'achat des produits et le remplacement des ustensiles nécessaires au nettoyage et à l'entretien de l'immeuble, les frais d'éclairage des parties communes, le salaire de la personne chargée du nettoyage ainsi que les charges et prestations qu'entraine son service, des réparations à effectuer aux parties communes, etc..

c)Exécution des réparations -

Le Syndic pourra faire exécuter toutes les menues réparations et les travaux d'entretien qu'il jugera nécessaires, sans avoir à en référer aux co-propriétaires.

A l'égard des autres réparations ayant un caractère d'urgence, le Syndic aura les pouvoirs les plus étendus pour y procéder dans les moindres délais à charge pour lui de convoquer immédiatement l'Assemblée des co-propriétaires pour en rendre compte.

D'une manière générale, les co-propriétaires ne pourront jamais s'opposer à l'exécution de ces travaux, ni contester les répartitions des dépenses faites par le Syndic suivant les proportions fixées au Tableau du Titre Sixième.

En ce qui concerne les réparations indispensables mais non urgentes, elles seront subordonnées aux décisions de l'Assemblée Générale convoquée par le Syndic à cet effet.

d)Comptabilité -

Le Syndic tiendra la comptabilité relative à ses fonctions.

Cette comptabilité devra pouvoir être à toute époque communiquée à l'un quelconque des propriétaires qui en ferait la demande.

Ainsi qu'il a été dit à l'article Huit ci-dessus, le Syndic présentera ses comptes une fois par an à chaque propriétaire qui lui remboursera sa part de dépenses.

e) Recouvrement des sommes dues par un propriétaire :

A défaut par un co-propriétaire de régler ses quote-parts des charges communes ou des provisions dues à titre d'avance, le Syndic aura tous pouvoirs pour poursuivre contre le co-propriétaire défaillant le recouvrement des sommes dues, ainsi que pour requérir l'inscription de tout privilège.

D'une manière générale, il veillera à l'accomplissement des formalités prévues par l'article 11 de la loi du 28 Juin 1938, modifiée par le décret du 29 Novembre 1939.

f) Convocation des co-propriétaires :

Le Syndic convoquera l'Assemblée Générale des co-propriétaires au moins une fois par an, toutes les fois qu'il le jugera utile, et, en outre, chaque fois que la demande lui en sera faite, par une lettre recommandée par un nombre de co-propriétaires représentant au moins la moitié du total des voix afférentes à l'immeuble.

Au cas où le Syndic ne se conformerait pas à ces dispositions, il serait considéré comme démissionnaire, si dans les dix jours de la lettre recommandée, demandant la réunion d'une Assemblée, il n'avait pas lancé lui-même les lettres de convocation.

En pareil cas, il serait pourvu à son remplacement dans les formes ci-dessus indiquées et pour ce faire, l'Assemblée Générale du Syndicat des propriétaires de l'immeuble sera valablement convoquée par le ou les propriétaires dont la demande n'aurait pas été suivie d'effet.

Régie :

Dans le cas où un co-propriétaire n'occuperait pas son appartement et que son intention serait d'en confier la régie à un tiers, ce tiers sera obligatoirement le Syndic de l'immeuble : dans ce cas, ses honoraires de gestion ne sauraient être supérieurs à ceux en usage/

Conseil de Gérance

L'Assemblée Générale des co-propriétaires de l'immeuble nommera chaque année un Conseil Syndical de Gérance composé de deux co-propriétaires.

L'attribution de ce Conseil sera d'assister le Syndic dans la discussion des intérêts généraux de l'immeuble ainsi que dans les décisions d'une certaine importance qu'il

est appelé à prendre, mais qui ne nécessitent cependant pas la réunion d'une Assemblée Générale.

Le Conseil de Gérance devra alors se réunir chez le Syndic à la demande de ce dernier, afin de se tenir au courant des questions d'administration et de donner son avis sur toutes les questions que lui soumettra le Syndic.

- ARTICLE DOUZE -

ASSEMBLEE GENERALE

Les propriétaires se réuniront en Assemblée Générale pour délibérer sur les mesures d'application collective concernant la jouissance et l'administration des parties communes de l'immeuble.

Composition -

Les Assemblées Générales se composeront de tous les co-propriétaires, quel que soit le nombre de leurs millièmes, mais à raison d'un seul représentant par local ou appartement.

Mandataires :

Les co-propriétaires qui ne pourraient assister aux réunions des Assemblées auront la faculté de pouvoir s'y faire représenter par un mandataire qui devra être lui-même co-propriétaire dans l'immeuble.

Le mandataire devra être porteur d'un pouvoir ou d'un mandat sur lequel sa signature devra être apposée auprès de celle du mandant.

L'épouse ou un enfant majeur d'un co-propriétaire pourront régulièrement et valablement le représenter ; une simple lettre sur papier libre les mandatant sera suffisante.

Lieu de réunion -

Le lieu de réunion des Assemblées Générales sera en principe dans les bureaux du Syndic, sauf impossibilité ou de refus de sa part ; elles auraient alors lieu dans une salle de sociétés de l'arrondissement de l'immeuble ou même chez un des co-propriétaires

Convocations -

Les Assemblées Générales seront convoquées ainsi qu'il a été dit à l'article Onze ci-dessus.

Les convocations seront faites obligatoirement par lettre recommandée ou par circulaire sur chacune de laquelle le Syndic ou son mandataire feront émarger par leurs co-propriétaires qui peuvent être joints directement.

Elles devront être faites dix jours au moins et quinze jours au plus à l'avance, sauf en cas d'urgence, indication de l'ordre du jour.

Ce délai est obligatoirement réduit à huit jours pour les Assemblées à réunir sur deuxième convocation ; en cas d'urgence, il sera réduit à cinq jours.

Quorum -

Les Assemblées Générales seront valablement constituées quand le nombre des voix présentes et représentées sera au moins égal à la moitié plus une du total des voix afférentes à l'immeuble.

Si cette condition n'est pas remplie, le Syndic convoquera immédiatement une nouvelle Assemblée qui sera tenue dans le délai indiqué au paragraphe précédent.

Cette deuxième Assemblée sera valablement constituée quel que soit le nombre des voix présentes et représentées mais la délibération ne pourra porter que sur un ordre du jour identique à celui de la première réunion.

Absence du Syndic -

En cas d'absence du Syndic pour une cause quelconque les co-propriétaires présents et les mandataires de ceux représentés désigneront l'un d'eux pour remplacer le Syndic à la réunion.

Ordre du jour -

L'ordre du jour des Assemblées Générales sera arrêté par le Syndic et devra être précisé dans les convocations adressées aux co-propriétaires.

Toutefois, les co-propriétaires auront le droit de demander par lettre au Syndic l'inscription à l'ordre du jour de questions les interessant personnellement, mais ces demandes devront lui être adressées suffisamment tôt, pour lui permettre d'en aviser les autres co-propriétaires.

Les Assemblées Générales ne pourront jamais statuer sur des questions ne figurant pas à l'ordre du jour, sauf si tous les co-propriétaires en personne sont présents à la réunion.

Calcul des voix -

Dans les Assemblées, chaque propriétaire disposera d'autant de voix qu'il possèdera de millièmes des parties communes de l'immeuble.

En cas de partage égal des voix, la prépondérance appartiendra aux co-propriétaires faisant la majorité en nombre: s'il y a encore partage égal, la prépondérance appartiendra au groupe où figurera le propriétaire ayant le plus grand nombre de millièmes ou éventuellement au groupe où figurera le plus ancien propriétaire.

Procès-verbaux -

Les décisions des Assemblées Générales seront inscrites par ordre de date sur un registre de procès-verbaux tenu par le Syndic.

Chaque procès-verbal de séance sera signé par tous les co-propriétaires présents et les mandataires de ceux représentés, étant précisé que les pouvoirs donnés par les propriétaires pour les représenter seront annexés au procès-verbal de la réunion.

Au cas de refus ou d'impossibilité de signer, mention en sera faite.

Tout propriétaire pourra consulter le registre des procès-verbaux et s'en faire délivrer à ses frais, des copies qui devront être certifiées conformes par le Syndic.

Indivision -

En cas d'indivision d'un local ou appartement entre plusieurs personnes tant majeures que mineures ou incapables, ces dernières ou leurs représentants légaux ou judiciaires devront se mettre d'accord pour se faire représenter par l'une d'elles qui votera pour le compte de la collectivité.

Faute par elles de faire connaitre l'indivision et de désigner un délégué à qui les convocations seront adressées, ces convocations seront valablement faites au domicile de l'ancien propriétaire ou au domicile par lui élu lorsque cette indivision s'est produite.

Usufruit et nue-propriété -

Si un local ou appartement appartient à une personne pour l'usufruit et à une autre personne pour la nue-propriété, et faute d'accord entre les intéressés pour désigner un représentant unique, le droit de vote aux Assemblées Générales appartiendra au nu-propriétaire lorsqu'il s'agira de délibérer sur de grosses réparations ; dans les autres cas, il appartiendra à l'usufruitier.

Décisions -

Sous réserve de ce qui a été dit ci-dessus à l'article quatre en ce qui concerne l'harmonie des constructions et sous réserve des majorités spéciales dans les cas mentionnés ci-dessus et à l'article treize ci-après :

-les décisions relatives aux parties et choses communes et par extension toutes celles intéressant directement ou indirectement les choses communes (administration courante de l'immeuble) choix d'un architecte, nomination d'un nouveau Syndic, approbation des comptes, etc...) seront valablement prises à la majorité des voix des propriétaires

présents et représentés à l'Assemblée Générale.

--les décisions régulièrement prises obligeront tous les co-propriétaires , même ceux absents, dissidents ou incapables, qu'ils aient été ou non représentés à la réunion.

Elles seront notifiées à ces derniers par l'envoi sous pli recommandé, d'une copie du procès-verbal de la réunion certifiée conforme par le Syndic.

- ARTICLE TREIZE -

MODIFICATIONS DIVERSES

A.-Les Assemblées Générales des co-propriétaires ne pourront modifier le présent règlement de co-propriété (sauf en ce qui concerne les droits et charges de co-propriété) qu'à la double majorité comprenant plus de la moitié des propriétaires et les trois quarts au moins du total des voix afférentes à l'immeuble.

La même majorité sera nécessaire pour les décisions concernant les constructions, transformations ou modifications du gros oeuvre ou des choses communes ou intéressant l'harmonie de l'immeuble comme la création d'ouvertures nouvelles ou la modification de celles actuelles dans les murs ; de telles modifications qui seraient faites sans cette double majorité resteraient sans effet à l'égard des autres propriétaires ; la remise en état des lieux sera obligatoire et faite aux frais de celui des co-propriétaires qui aurait passé outre au présent règlement.

B.-Les décisions qui auraient pour objet de modifier la destination de l'immeuble ou la répartition des droits et charges de co-propriété ne pourront être prises qu'avec le consentement de l'unanimité des co-propriétaires.

C.-Les modifications qui auraient pour objet la division d'un appartement ou une nouvelle distribution des pièces d'appartements ou locaux contigus ne pourront avoir lieu que du consentement de tous les co-propriétaires intéressés.

Toutefois, la nouvelle répartition des millièmes devra être approuvée par le Syndic ainsi que les modifications à apporter aux portes d'entrée et de communication.

Toutes les Assemblées qui auront à statuer sur des modifications de cette nature seront tenues, soit à l' Etude de Me DESROSIERS Notaire à Pont-de-Chéruy, ou de son successeur sous la forme authentique, soit au lieu de réunion prévu ci-dessus ; dans ce cas, une copie du procès-verbal de la réunion, certifiée conforme par le Syndic sera déposée aux minutes de Me DESROSIERS ou de son successeur, lequel, dans un cas comme dans l'autre, devra en assurer les formalités de publicité prévues par la loi.

- ARTICLE QUATORZE -
IMPREVUS

En toute matière non prévue par le présent règlement de co-propriété, les usages reconnus par la Ville de Lyon seront considérés comme obligatoires.

- ARTICLE QUINZE - CLAUSE COMPROMISSOIRE

Les difficultés de toute nature susceptibles de naître entre les co-propriétaires ou entre certains d'entre eux et le Syndicat relativement à la jouissance et à l'administration des parties et choses communes ou dans l'application du présent règlement de co-propriété seront réglées par voie d'arbitrage conformément à l'article 8 de la loi des 28 et 30 Juin 1938.

Chacun des intéressés désignera son arbitre et faute par l'un d'eux de procéder à cette nomination dans le délai de quinze jours après sommation par lettre recommandée, cette nomination sera effectuée à la requête de la partie adverse, par ordonnance du Président du Tribunal Civil.

A défaut d'accord entre les arbitres pour vider le différend, ceux-ci devront s'adjoindre un Tiers-Arbitre chargé de les départager.

S'ils ne peuvent s'entendre sur ce choix, le tiers arbitre sera désigné à la demande de la partie la plus diligente par ordonnance du Président du Tribunal Civil.

Le Tribunal Arbitral aura un délai de deux mois (sauf convention contraire entre les parties)pour rendre sa sentence, laquelle sera en dernier ressort.

La partie, qui par son refus d'exécution contraindrait l'autre à poursuivre l'exécution judiciaire de la sentence, restera chargée de tous les frais et droits auxquels la poursuite de cette exécution aura donné lieu.

Les arbitres taxeront les dépens de l'affaire et devront statuer sur leur attribution dans la sentence.

- ARTICLE SEIZE -
ALIENATIONS -MUTATIONS-INDIVISIONS -

Toute aliénation d'appartement, local ou cave devra être notifié par écrit, dans un délai de cinq jours de l'acte au Syndic de l'immeuble. Cette notification devra mentionner obligatoirement les nom, prénoms, et domicile du nouveau propriétaire, la désignation du lot aliéné , la date de l'entrée en jouissance, l'indication du notaire qui a reçu l'acte de mutation et la date de ce dernier.

Cette notification devra être faite par les soins et diligence du nouveau propriétaire ; faute par lui de le faire dans les formes prescrites ci-dessus, il restera tenu

solidairement avec l'ancien propriétaire, de toutes les charges et obligations qui peuvent lui incomber.

Toutefois, le nouveau propriétaire sera entièrement dégagé de cette responsabilité solidaire, si, dans un délai de cinq jours de la réception de la notification, le Syndic n'a pas fait connaître soit au nouveau propriétaire, soit au notaire rédacteur de l'acte de mutation, le montant des charges dues par l'ancien propriétaire ou le montant de la provision qu'il estime devoir être nécessaire pour couvrir le montant de ces charges.

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayant-droits devront dans les deux mois du décès justifier au Syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation, le Syndic devra en être informé dans le mois de cet évènement par une lettre du notaire rédacteur de l'acte contenant les mêmes indications que ci-dessus. Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un legs particulier.

En cas de division ou de démembrement de la propriété d'un lot, il y aura solidarité et indivisibilité, sans bénéfice de discussion, soit entre les propriétaires indivis et leurs héritiers et représentants, soit entre nus-propriétaires et usufruitiers qui seront tous tenus de toute somme afférente audit lot. La même solidarité existera entre propriétaires et bénéficiaires d'un droit d'usage ou d'habitation.

- ARTICLE DIX -SEPT -
ELECTION DE DOMICILE

Il est fait élection de domicile par la Société "S... I.C." en l'Etude de Me DESROCHERS Notaire à Pont-de-Chéruy (Isère) qui assurera toutes les formalités de publicité prévues par la loi au Bureau des Hypothèques compétent : et au Cadastre.

- ARTICLE DIX-HUIT -
FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et leurs suites, seront supportés par les co-propriétaires au prorata de leurs droits dans la propriété commune de la Masse.

Fait à LYON, le six Novembre mil neuf cent cinquante huit.

ANNEXE

Répartition des taxes, impôts et charges

Sous réserve des dispositions impératives et d'ordre public de l'Article R.145-35 du Code de commerce ainsi que des stipulations du Bail, les charges liées aux Locaux Loués sont réparties comme suit entre le Bailleur et le Preneur, à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail :

Catégorie	Sous-catégorie	Descriptif	Bailleur	Preneur
Surveillance et accueil	Gardiennage	Service de gardiennage		**X**
	Vidéo-surveillance	Fonctionnement et entretien de l'équipement de vidéo - surveillance et plus généralement tous les systèmes de contrôle, de surveillance ou de comptage et de tous autres éléments nécessaires à la sécurité et à l'intérêt général.		**X**
Nettoyage	Nettoyage parking	Nettoyage des espaces de parking		**X**
	Nettoyage vitrerie et façades	Nettoyage des surfaces vitrées et des façades extérieures.		**X**
Hygiène	Dératisation et désinsectisation	Dératisation et désinsectisation		**X**
	Contrôle de l'eau	Contrôle de la qualité sanitaire de l'eau.		**X**
	Élimination des déchets	Collecte, enlèvement et traitement des déchets y compris les taxes afférentes.		**X**
Fonctionnement et entretien de l'Immeuble	Accès	Gestion des accès hors nettoyage et surveillance : entretien, fonctionnement et contrôle des entrées.		**X**
	Equipements	Maintenance, contrôle, Réparation et/ou remplacements des équipements.		**X**
	Biens mobiliers, outillage et petit	Frais d'entretien, de réparation et de renouvellement des		**X**

	matériel	biens mobiliers, du petit matériel et de l'outillage.		
	Eclairage	Alimentation et maintenance des moyens d'éclairage intérieurs et extérieurs.		**X**
	Nettoyage	Nettoyage des espaces intérieurs et des vitreries intérieures.		**X**
	V.R.D Canalisations	Entretien des réseaux de distribution d'eau potable ; y compris tuyauterie, vidange des bacs de décantation, vérification des disconnecteurs, curage des réseaux. Entretien des espaces de voirie extérieure ou intérieure.		**X**
	Second œuvre	Maintenance et entretien des portes (serrures), revêtements de sols, muraux, plafonds, fermetures, fenêtres, terrasses, façades, commandes relatives aux parkings...		**X**
	Consommations	Fluides, eau, électricité, gaz, consommations quelconques, etc.		**X**
	Contrôles Réglementaires	Contrôles réglementaires des équipements (électricité, appareils de levage, portes et portails, aération, exercices d'évacuation etc.)		**X**
Liaisons mécaniques	Ascenseurs et monte-charges	Entretien, réparation, et contrôles réglementaires des ascenseurs et des monte-charges (machinerie et équipements).		**X**
Espaces verts	Espaces verts intérieurs et extérieurs	Entretien et nettoyage des espaces verts intérieurs et extérieurs, en ce y compris la décoration d'ambiance et éventuellement les fleurs et les plantes, frais de jardinage, coût des plantations.		**X**
Sécurité incendie	Détection	Entretien et contrôle des systèmes de détection incendie (SSI) : têtes de détection, centrale de détection.		**X**
	Prévention	Contrat de personnel de sécurité, contrôles règlementaires		**X**
	Sprinklers	Entretien et contrôle des sprinklers : triennales, autres.		**X**

	Portes coupe-feu	Entretien et contrôle réglementaire des portes coupe- feu.		**X**
	Communications	Achat/entretien/contrôle des équipements de télécommunication, abonnements spécifiques.		**X**
	Extincteurs	Achat/remplacement/entretien/ contrôle des extincteurs.		**X**
	Désenfumage et détection CO (monoxyde de carbone)	Entretien et contrôle des systèmes de désenfumage et de détection CO.		**X**
	Autres équipements	Achat/remplacement/ entretien /contrôle des autres équipements dédiés à la sécurité : colonnes sèches, audio-visuel, oxygène.		**X**
Fluides	Fluides et énergies	Prestations afférentes aux fluides et aux énergies (Électricité, gaz, eau, fuel, réseau de chaleur y compris pour l'alimentation en chauffage, climatisation, etc.).		**X**
Climatisation	Chaud	Réparation/entretien/ maintenance, et vérifications réglementaires, des appareils de production et distribution de chaleur ou charges liées à un contrat spécifique avec concessionnaire.		**X**
	Froid	Réparation/entretien/ /maintenance, et vérifications réglementaires des appareils liés à la distribution et à la production de froid, distributions d'eau du génie climatique, installations de traitement d'air		**X**
	Ventilation	Réparation/entretien/ maintenance, fonctionnement, et vérifications réglementaires des équipements de ventilation.		**X**

Impôts, Taxes et Redevances	Taxe foncière Taxes assimilées ou additionnelles à la taxe foncière y compris taxe d'enlèvement des ordures ménagères			**X**
	Taxes spéciales d'équipement			**X**
	Taxe d'écoulement à l'égout			**X**
	Taxe de balayage			**X**
	Taxes ou redevances à payer au titre des régies municipales			**X**
	Autres taxes, redevances et impôts liés à l'usage de l'Immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement dont le redevable légal est le Bailleur			**X**
	Contribution économique territoriale (CET)		**X** **(CFE/ CVAE du Bailleur)**	**X** **(CVAE / CFE du Preneur)**

	Toutes nouvelles contributions, taxes, augmentation ou substitution d'impôts, taxes et redevances pouvant être créées, en cours de Bail, quand bien même ces contributions, impôts, taxes et redevances seraient légalement mis à la charge du Bailleur, dès lors que ceux-ci seraient liés à l'usage de l'Immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficierait directement ou indirectement			**X**
Honoraires de gestion	Coûts de gestion des loyers	Les honoraires liés à la gestion des loyers de l'Immeuble	**X**	
	Coûts liés à la gestion locative et à la gestion technique de l'Immeuble	Les honoraires liés à la gestion locative (hors gestion des loyers) et à la gestion technique de l'Immeuble		**X**
Travaux	Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil dans les lieux loués ou dans l'immeuble dans lequel ils se trouvent		**X**	
	Dès lors qu'elles relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil : les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les lieux loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent		**X**	

	Les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui excèdent le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil	**X**	
	Dès lors qu'elles ne relèvent pas des dépenses de réparation mentionnées à l'article 606 du Code civil : celles relatives aux travaux de réfection, remise en état, réparation, même celles rendues nécessaires en raison de la vétusté, d'un vice caché, de la mise en conformité avec la réglementation, de la mise en accessibilité, afférentes aux Locaux loués		**X**
	Dès lors qu'elles ne relèvent pas des dépenses de réparation mentionnées à l'article 606 du Code civil : celles relatives aux travaux, installations, transformations quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements présents ou à venir, en raison de ses activités présentes ou futures		**X**
	Les dépenses et travaux de réparations rendues nécessaires en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux incombant au preneur ou en cas de dégradations de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel, que ces dépenses relèvent ou pas de l'article 606 du Code civil.		**X**
	Les honoraires liés le cas échéant à la réalisation des travaux ci-avant mentionnés à la charge du locataire		**X**
	Les frais d'assurance liés le cas échéant à la réalisation des travaux ci-avant mentionnés à la charge du locataire		**X**
	Les frais et honoraires liés au constat avant et après travaux dans les locaux loués		**X**
	Tous travaux de réparations locatives telles que définies à l'article 1754 du code civil et au décret n°87-712 du 26 août 1987.		**X**

Liste des annexes :

- A1. Pouvoirs de PICARD SURGELES.pdf
- A2. Pouvoirs de SEVE.pdf
- A3. Plans des Locaux Loués.pdf
- A4. Dossier de diagnostics et ERP
- A5. Copie du Règlement de copropriété
- A6. Répartition des charges.pdf