

BAIL COMMERCIAL

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Bailleur

La société dénommée "SCI CAPBELHARRA",
Société civile immobilière au capital de MILLE EUROS (1.000,00 €), dont le siège social est
à ARCANGUES (64200), chemin du Bosquet.
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BAYONNE et identifiée sous le
numéro SIREN 908 866 858

Dont la dénomination sera ci-après "LE BAILLEUR"
D'UNE PART

2) Preneur

La société dénommée LA BOULANGERIE DE LA SARDINIÈRE, est une Société par
actions simplifiée au capital de QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (45.000,00 €), dont le siège
social a été fixé à CAPBRETON (40130), 87 avenue Georges Pompidou.
Société immatriculée au registre du commerce et des sociétés DAX, sous le numéro

Ladite Société ci-après désignée "LE LOCATAIRE" ou "LE PRENEUR"
D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

En ce qui concerne le bailleur :

- La société "SCI CAPBELHARRA", est représentée par Mr BOUSQUET François-
Xavier,,demeurant à ARCANGUES (64200), 447, chemin du Bosquet ici présent, agissant en qualité
de gérant et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts.

En ce qui concerne le preneur :

- La société « LA BOULANGERIE DE LA SARDINIÈRE » représentée par

*Sandrine DARRIEUX et Alban LEHOUX seuls et uniques
associés demeurant à CAPBRETON, 8, rue Jean Ramereau
SAS au capital de 25 000 € RCS 908 450 969 de Dax
dont le siège social est à CAPBRETON, 87, av Georges Pompidou*

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme
émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou
conventionnel de ces dernières.



ETAT - CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

Lesquels sont convenus et ont arrêté ce qui suit :

OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne à bail à loyer, à titre commercial, dans le cadre des dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, au preneur qui accepte, les locaux dont la désignation suit.

DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Commune de CAPBRETON (Landes)

Les fractions ci-après désignées d'un immeuble en copropriété dénommé Résidence LA SARDINIÈRE 2, situé à CAPBRETON (40130), 87 avenue Georges Pompidou, et cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	BT	28	87 avenue Georges Pompidou	04 a 43 ca
	BT	451	87 avenue Georges Pompidou	26 ca
Contenance totale				04 a 69 ca

Lot numéro seize (16) - Un commerce, au niveau rez-de-chaussée du bâtiment, accessible depuis l'Avenue Georges Pompidou, comprenant :

- Un plateau à aménager ;
- Indissociable des lots n°21 et 27 ;
- Indiqué "16" sur les plans ci-annexés ;

Et les 133 / 1.000 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Les 135/1.000èmes des parties communes spéciales au bâtiment

Et les 157/1.000èmes des charges communes spéciales VMC

Lot numéro vingt et un (21) - Une cave, au niveau du sous-sol du bâtiment, comprenant :

- Une pièce unique ;
- Indissociable du lot n°16 ;
- Indiqué "21" sur les plans ci-annexés ;

Et les 15 / 1.000 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Les 16/1.000 èmes des parties communes spéciales au bâtiment.

Et les 327/1.000 èmes des charges spéciales de l'escalier et paliers desservant les lots n°21, 22, 27 et 28.

Lot numéro vingt-sept (27) - Des sanitaires, au niveau du sous-sol du bâtiment comprenant :

- Une pièce unique ;
- Indissociable du lot n°16 ;
- Indiqué "27" sur les plans ci-annexés ;

Et les 4 / 1.000 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Les 4/1.000 èmes des parties communes spéciales au bâtiment.

Et les 59/1.000 èmes des charges spéciales de l'escalier et paliers desservant les lots n°21, 22, 27 et 28

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 vus et visités en vue des présentes.

Etant précisé, en outre, que toute différence entre les contenances, surfaces ou volumes mentionnés dans l'acte et ceux réels ne donneront lieu à aucune modulation du loyer.

Est demeuré ci-après annexé procès verbal de constat du 28 janvier 2022 établi par la SELAS ALIANCE ATLANTIQUE PYRENEES Huissier de justice à SOUSTONS 26, rue Jean Moulin

Règlement de copropriété - L'ensemble immobilier dont dépendent les lots loués a fait l'objet d'une annulation de l'état descriptif de division et dépôt d'un nouveau règlement de copropriété dressé par Maître François-Xavier BOUSQUET, notaire à BAYONNE, le 21 octobre 2021, en cours de publication au service de la publicité foncière de MONT DE MARSAN dont le locataire déclare avoir reçu une copie dès avant ce jour.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront **exclusivement** être consacrés par le preneur à l'exploitation de son commerce de BOULANGERIE, PATISSERIE, VENTE A EMPORTER ET PETITE CONSOMMATION SUR PLACE LIEES EXCLUSIVEMENT A L'ACTIVITE DE BOULANGERIE - PATISSERIE, à l'exclusion de tout autre, même temporairement.

DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 01 février 2022 pour se terminer le 28 février 2031.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de commerce :

Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

En cas de congé donné par lettre recommandée, la date du congé est celle de la première présentation de la lettre.

Le bailleur aura la même faculté, mais uniquement par acte extrajudiciaire, s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21, L.145-23-1 et L.145-24 du même code, 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

Y

A.L. SD

l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-18 du Code de commerce, le preneur dispose d'un délai de trois mois pour faire connaître par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son acceptation, ou saisir la juridiction compétente dans les conditions prévues à l'article L.145-58 du Code de commerce.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Conformément aux dispositions des articles L.145-8 à L.145-12 du Code de commerce, le preneur bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

Le bailleur devra adresser au preneur plus de six mois avant l'expiration du bail, par acte extrajudiciaire, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du bailleur dans le délai sus-indiqué, le preneur devra, dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception.

A 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 continuera par tacite prolongation pour une durée indéterminée avec les conséquences y attachées.

Il est par ailleurs ici précisé qu'au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

LOYER

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un **loyer annuel de TRENTE-SIX MILLE EUROS (36.000,00 €), TVA incluse au taux de 20.00 %, soit TRENTE MILLE EUROS (30.000,00 €) hors taxes, que le preneur s'oblige à payer mensuellement à hauteur de 2.500 € HT soit TROIS MILLE EUROS TTC PAR MOIS (3.000 € TTC/mois),** au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Ce loyer ne comprend pas :

- Les prestations, charges et fournitures énumérées à l'article 38 de la loi du 1er septembre 1948, modifiée, étant ici précisé que ne peuvent être imputées au locataire les charges et dépenses visées à l'article R.145-35 du Code de commerce. Les parties déclarent à ce sujet que la répartition des charges est conforme à la réglementation en vigueur.

Rappel de l'article R.145-35 du code de commerce :

« Ne peuvent être imputés au locataire :

1° 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 ;

2° 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 à l'alinéa précédent ;

3° Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;

4° Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;

5° Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des

AL

locataires.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique. »

Viendront s'ajouter, en sus de ce loyer :

- La totalité de la taxe foncière

Les loyers et accessoires seront payables d'avance le 5 de chaque mois.

Le bailleur déclare que les deux premiers mois de location le seront à titre gratuit. Par conséquent, le premier paiement de loyer interviendra le 05 avril 2022.

INDEXATION

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante, d'indexer ce loyer chaque année à la date anniversaire de la date d'effet du présent contrat en fonction de la variation de **l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC)** publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, ayant comme base de référence l'indice 100 pour le premier trimestre 2008.

Le nouveau montant du loyer, qui prendra automatiquement effet à la date de révision ci-dessus indiquée, sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

1. Le montant du loyer initial ;
2. L'indice du trimestre ayant servi à établir ce montant, en l'occurrence celui du 2ème trimestre 2021, qui s'est élevé à 118,41.
3. Et l'indice du trimestre anniversaire.

Ce montant restera en vigueur pendant toute l'année en cours.

Le nouveau montant du loyer sera exigible dès la première échéance qui suivra la date de révision, sans qu'il soit besoin d'aucune notification préalable.

Si à la date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, l'indice de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le preneur.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Si aucun indice de substitution n'était publié, auquel l'indice supprimé pourrait se raccorder, un expert sera choisi d'un commun accord par les parties, ou à défaut d'accord, désigné à la requête de la partie la plus diligente par décision ou jugement du président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble, statuant selon la procédure accélérée au fond ou en référé. Il aura pour mission de rechercher un nouvel indice en relation, soit avec l'objet du contrat, soit avec l'activité de l'une ou l'autre des parties. L'indice, ainsi déterminé et choisi par l'expert, entrera en application à compter rétroactivement de la disparition de l'indice stipulé à l'origine.

Si, pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties néglige de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

LIMITATION LEGALE

Il est ici précisé qu'en cas de modification notable des caractéristiques du local, de sa destination, des obligations respectives des parties ou des facteurs locaux de commercialité ou

A.L. SD

encore, s'il est fait exception aux règles de plafonnement ou si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la variation du loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente, sous réserve de l'application de l'article L.145-38 du Code du commerce.

DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers ci-dessus stipulés, en principal, intérêts, frais et accessoires et de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le preneur a versé à l'instant même au moyen d'un chèque bancaire sur le compte du bailleur, au bailleur qui le reconnaît et lui en donne quittance, une somme de SIX MILLE EUROS (6.000,00 €), représentant DEUX mois de loyer, à titre de dépôt de garantie.

DONT QUITTANCE

Ce dépôt sera affecté à titre de nantissement au profit du bailleur. Il ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer, et sera remboursable après le départ du preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au preneur, ledit dépôt restera acquis au bailleur à titre de premiers dommages et intérêts.

En cas de mutation de propriété de l'immeuble, le dépôt de garantie sera de plein droit transmis à l'acquéreur, aux mêmes charges et conditions que celles imposées ici au bailleur.

En cas d'indexation du prix du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté lors de chaque révision, proportionnellement au nouveau loyer dans les mêmes conditions.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou du règlement de copropriété qui fait également la loi des parties (si les locaux loués sont soumis à ce régime), ou encore d'inexécution des obligations imposées au preneur par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

CLAUSE PENALE

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le locataire d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10% à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 4 points, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

7
AL SD

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie resteront acquis au bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductible du seul préjudice résultant de cette résiliation, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du preneur, ayant ou non provoqué cette résiliation.

L'indemnité d'occupation à la charge du preneur en cas de non délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de 50 %.

ETAT DES LIEUX - INVENTAIRE DES CHARGES ET TRAVAUX

Le preneur prendra les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir exiger aucune réparation.

Etat des lieux - Un état des lieux sera dressé entre les parties, à frais partagés par moitié, dans les huit jours de l'entrée en jouissance du preneur, directement entre les parties ou par ministère d'huissier.

Un exemplaire de cet état des lieux sera conservé par chacune des parties.

Un autre état des lieux sera établi, contradictoirement ou par huissier de justice, en fin de bail, lors de la restitution des locaux.

Le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption établie par l'article 1731 du Code civil.

Inventaire des charges locatives et impôts - L'inventaire détaillé et limitatif des charges, impôts, taxes et redevances liées au présent bail, précisant leur répartition entre les parties, et établi notamment dans le respect des articles L.145-40-2 et R.145-35 du Code de commerce, est ci-après reproduit :

Inventaire des charges supportées par le locataire :

- la taxe foncière ;
- les taxes additionnelles à la taxe foncière, au rang desquelles figurent la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe de balayage ainsi que les impôts taxes et redevances liées à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;
- les dépenses de consommation, c'est-à-dire chauffage, eau, gaz, électricité ;
- les taxes afférentes à son activité ;
- les charges nécessaires à l'exploitation de son commerce ;
- si le local est situé dans une copropriété : la quote-part des charges relatives aux éléments d'équipements utilisés et aux services communs; tous frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales et fiscales du personnel, qu'il soit permanent ou intérimaire, chargé de l'exécution des tâches concernant des services ou des prestations dont la récupération est prévue dans le bail, tels que, notamment : hôtesse, standardistes, gardiens, personnel de sécurité ;
- les coûts attachés à la conception ;
- les honoraires du syndic, s'il en existe un ;
- les charges de l'Association Foncière Urbaine Libre, s'il en existe une ;
- les charges liées à la gestion du Restaurant Inter-Entreprises, le cas échéant, et ce quelle qu'en soit l'organisation (association ou autre groupement) ;
- les honoraires de la société chargée par le bailleur de la gestion technique administrative et locative de l'immeuble à l'exception des honoraires liés à la gestion des loyers.

Inventaire des charges supportées par le propriétaire :

- les impôts, notamment la contribution économique territoriale (CET),
- les honoraires liés à la gestion des loyers ;
- dans un ensemble immobilier, les charges et impôts relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

Le bailleur s'engage à adresser chaque année dans le délai réglementaire un état récapitulatif des éléments inventoriés et à informer le preneur de toute charge locative ou impôt nouveau. Cet état doit être 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.

Par ailleurs, le bailleur est tenu de communiquer au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

Etats des travaux – Le locataire s'oblige à faire à sa charge les travaux d'aménagement du local, selon les devis et plans ci-annexés.

Les travaux ne donneront lieu à aucun dédommagement par le bailleur en cours de bail ou lors du départ du locataire.

Le bailleur a indiqué au preneur qu'aucun travaux n'est envisagé dans les trois années à venir, à l'exception de ce qui est indiqué ci-dessus.

Le bailleur s'engage à transmettre au preneur, tous les trois ans et dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale, un nouvel état prévisionnel des travaux et un état récapitulatif des travaux.

Par ailleurs, le bailleur est tenu de communiquer au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant de ces travaux.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail a lieu aux conditions suivantes :

ENTRETIEN - REPARATIONS ET TRAVAUX

Entretien - Réparations - Le preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien, au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires, pendant la durée du bail, le bailleur n'ayant à sa charge que les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil, et les rendra à sa sortie, quel qu'en soit le motif, en bon état de réparations, d'après l'état des lieux.

Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, de manière à ce que les biens loués ne souffrent d'aucun préjudice, les réparations suivantes sans que cette liste soit limitative :

- l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux d'exploitation ; le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et de fonctionnement et les peintures extérieures devront être refaites au moins tous les trois ans, étant précisé que toutes les réparations, grosses et menues, et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours

du bail et ses éventuels renouvellements, aux devantures, vitrines, glaces et vitres, volets ou rideaux de fermeture, et plus généralement toutes ouvertures des locaux d'exploitation loués, seront à sa charge exclusive, et il devra les rendre en fin de bail en parfait état d'utilisation.

- l'entretien des tuyaux d'évacuation de quelque nature qu'ils soient, les prises d'air, les canalisations intérieures et les robinets d'eau et de gaz, de même que les équipements de ventilation et de climatisation ainsi que des installations électriques et téléphoniques dont il aurait la garde juridique, afin de les rendre en parfait état de fonctionnement. Il paiera sa part du contrat d'entretien, qui pourra être conclu à cet effet par le bailleur avec une entreprise spécialisée. Il assurera personnellement l'entretien normal et régulier de toutes les installations existantes ou qui pourront exister à l'avenir dans l'immeuble, concernant les appareils de chauffage, d'éclairage, sanitaires, notamment dans les salles d'eau, canalisation, compteurs, chauffe-eau au gaz ou à l'électricité, le tout à ses frais exclusifs sans recours ni répétition contre le bailleur. Il devra également faire réparer ou échanger, exclusivement à ses frais, tous ceux de ces appareils, y compris les installations de chauffage central en ce compris les chaudières, qui seraient détériorés ou inutilisables, pour quelque cause que ce soit, même usure et vétusté.

- l'enlèvement de la neige et du verglas, notamment en prenant les précautions nécessaires pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations, compteurs d'eau, de chauffage, de gaz, etc... et sera responsable des détériorations causées par le gel à ces installations.

- le ramonage de tous les conduits de fumées desservant les lieux loués, s'ils existent, ce autant de fois qu'il est exigé par les règlements de police et au moins une fois par an, à ses frais, par le fumiste du bailleur et ce même si les conduits en question n'ont pas été utilisés dans l'année.

- le maintien en bon état les serrureries, menuiseries, revêtements de sol, en évitant les tâches, brulures, déchirures, trous et décollements, et en réparant au fur et à mesure les dégradations qui pourraient se produire en cours de bail.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués. Il est de convention expresse entre les parties que le preneur devra signaler immédiatement au bailleur tous incidents, dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail, serait à la charge du bailleur afin que les mesures requises soient prises au plus vite pour éviter de lourds dégâts. Tout retard, silence ou négligence du preneur à ce sujet entraînera sa responsabilité pour toute conséquence qui en résultera.

En cas de non réalisation de tels travaux d'entretien et de réparation, le bailleur pourra recourir aux services de toute entreprise de son choix afin de les faire réaliser aux frais exclusifs du preneur.

Transformations - Le preneur aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité et restera garant vis-à-vis du bailleur de toute action en dommages intérêts de la part des autres locataires ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur, dont les honoraires et vacations seront à la charge du preneur.

Toutefois, le preneur pourra effectuer librement les travaux d'équipement et d'installation qui seront nécessaires à l'exercice de son activité, à condition que ces travaux ne nuisent pas à la destination ni à la solidité de l'immeuble ni au règlement pouvant, le cas échéant, exister, le tout à charge pour ledit preneur d'obtenir les autorisations administratives nécessaires.

Le preneur aura également à sa charge tous travaux exigés par l'administration pour mettre les lieux loués en conformité avec les normes de sécurité, d'hygiène et d'accès, et notamment avec les normes de sécurité liées à l'activité qu'il se propose d'exercer et ce même si les travaux touchent au gros œuvre et à la toiture.

A.L.

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, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur comme il a été dit ci-dessus, sauf ce qui a été dit ci-dessus au paragraphe « Etats des travaux ».

Améliorations - Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront à la fin du présent bail, à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété de ce dernier, sans aucune indemnité pour le preneur. Ils ne pourront être supprimés sans le consentement du bailleur, le preneur perdant tous droits de propriété à leur égard.

Il est toutefois précisé que 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 immédiatement lors de son départ, à charge pour ce dernier de remettre les lieux en l'état.

Travaux - Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le preneur souffrira l'exécution de toutes les constructions, réparations, reconstructions, surélévations, agrandissements et tous travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire ou la copropriété estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait 21 jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Il ne pourra également demander aucune indemnité, ni aucune diminution de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Le preneur ne pourra, non plus, s'opposer aux travaux dont l'immeuble pourrait être l'objet dans le cadre d'opération d'urbanisme et souffrira tous les travaux de ravalement, travaux à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées à ses frais.

Il devra également supporter de la même manière, tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exploitation de son commerce ou pour pénétrer dans les lieux loués et sauf son recours contre l'administration, l'entrepreneur auteur des travaux, les propriétaires voisins, ou quiconque s'il y a lieu, mais en laissant toujours le bailleur hors de cause.

Le preneur devra souffrir tous travaux intéressant les parties communes, rendus nécessaires pour leur amélioration ainsi que toutes réparations ; ainsi que tous travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble.

En cas de nécessité d'exécution de travaux de recherche ou de réparation des fuites de toutes sortes, de fissures dans des conduits de fumée ou de ventilation, notamment suite à un incendie ou à des infiltrations, voire pour la réalisation de travaux de ravalement, le preneur devra déposer à ses frais et sans délai, tous agencements, enseignes, coffrages, décorations et en général toutes installations dont l'enlèvement s'avérerait indispensable pour la bonne réalisation des travaux affectant les lieux loués.

Si dans les locaux existent des trappes de visite pour l'accès aux canalisations de climatisation, d'électricité, de téléphone, de télédistribution, qui seraient susceptibles de desservir d'autres locaux contigus, l'accès auxdites trappes devra toujours être autorisé par le preneur ainsi que le passage des ouvriers et autres hommes de l'art pour les travaux de connexion, notamment électriques, téléphoniques et informatiques.

Handwritten signature and initials in blue ink. The signature is a stylized 'J' shape. The initials are 'AL' followed by a circular mark containing a stylized 'S'.

Réseau très haut débit - Le bailleur déclare que les locaux loués ne sont pas raccordés à un réseau à très haut débit en fibre optique.

Si le preneur souhaite faire procéder à l'installation d'un tel réseau, il en informe le bailleur et éventuellement le syndic de copropriété, conformément à l'article 1 du décret n° 2009-53 du 15 janvier 2009 relatif au droit au très haut débit pris en application du II de l'article 1er de la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966 relative à l'installation d'antennes réceptrices de radiodiffusion.

Il précise dans sa demande les besoins spécifiques liés à une utilisation professionnelle. Une description détaillée des travaux à entreprendre est jointe à cette information, assortie d'un plan ou d'un schéma, sauf si l'établissement de ce plan a été rendu impossible du fait du propriétaire.

Le bailleur pourra s'opposer à cette installation, dans les conditions fixées par le décret n° 2009-53 du 15 janvier 2009, notamment au motif qu'une décision est en préparation en vue d'installer de telles lignes pour desservir tous les logements ou locaux de l'immeuble de manière à satisfaire la demande, y compris les éventuels besoins spécifiques liés à une utilisation professionnelle précisés dans cette demande.

En cas de désaccord, il appartiendra à la partie la plus diligente de saisir le tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble.

OCCUPATION - JOUISSANCE

Jouissance des lieux - Le preneur devra jouir des lieux raisonnablement, en respectant la destination qui leur a été donnée et en se conformant au règlement de copropriété, au règlement de l'immeuble s'il en existe ainsi qu'à tous règlements futurs pour le bon ordre, la propreté ou le service.

En cas de différences d'interprétation ou de divergences entre les clauses desdits règlements ou de leurs modificatifs et les clauses du présent bail, les dispositions les plus strictes seront toujours appliquées.

Le preneur devra notamment :

- ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité de l'immeuble, ni apporter un trouble de jouissance quelconque, ni créer des nuisances aux autres occupants, que ce soit par son fait, par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients,

- prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, trépidations, odeurs, émanations ou fumées et empêcher l'introduction d'animaux ou d'insectes nuisibles,

- supporter les charges de ville, de police et de voirie dont tous les locataires sont habituellement redevables, notamment celles de balayage, de nettoyage, d'éclairage, d'arrosage et, à ce titre, rembourser au bailleur le montant des charges que ce dernier aurait éventuellement avancées,

- se conformer strictement aux prescriptions de tous arrêtés de police, règlements sanitaires, d'hygiène, de salubrité ou autres, ainsi qu'à toutes les prescriptions administratives régissant l'activité exercée ou son commerce dans les locaux loués,

- exercer une surveillance continue sur son personnel, s'il en a et veiller à sa bonne tenue.

- ni faire entrer ni entreposer des 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.

De son côté, le bailleur décline toute responsabilité, sauf si les troubles relèvent de sa responsabilité civile, relativement :

- aux faits et gestes des préposés à l'entretien de l'immeuble et à raison des vols ou de tout acte criminel ou délictueux qui pourraient être commis chez le preneur, celui-ci acceptant cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir,

- aux troubles de la jouissance du preneur survenus par la faute de tiers, le preneur devant alors agir directement contre les auteurs de ces troubles sans pouvoir mettre en cause le bailleur,

A.L. 

Le bailleur sera également exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fourniture de gaz, d'eau, d'électricité, etc.

Enfin, par dérogation à l'article 1722 du Code civil, en cas de destruction de la majeure partie des lieux loués par suite d'incendie ou tout autre événement, le bail sera résilié de plein droit, le preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer.

Exploitation d'une installation classée ou exercice d'une activité polluante - Dans l'hypothèse où le preneur entendrait exploiter une installation classée ou exercer une activité polluante, il devra préalablement en informer le bailleur. Il sera tenu de respecter toute réglementation à ce sujet, d'en justifier à première demande au bailleur et restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement.

Le preneur étant tenu de restituer en fin de bail les locaux exempts de toute pollution, il supportera la charge financière de tous travaux de remise en état, en surface ou en sous-sol, qui pourraient être ultérieurement prescrits et assumera les conséquences de toute nature résultant d'un recours au titre de la pollution générée par son activité.

Enfin, si la consultation des bases de données informatiques sur les sites pollués ou susceptibles d'être pollués révèle qu'il existe, à proximité des locaux, des sites répertoriés comme supportant ou ayant supporté une activité pouvant avoir entraîné un risque de pollution des sols, le preneur devra faire procéder, à ses frais et avant tout début d'exploitation, à un audit environnemental du sol permettant notamment de déterminer l'importance des risques.

Règlement de copropriété - Le preneur s'engage à respecter le règlement de copropriété de l'immeuble, dont il déclare avoir pris connaissance par suite de la copie qui lui a été remise dès avant ce jour, et toutes les décisions qui seraient prises à compter de ce jour par l'assemblée des copropriétaires relativement à l'usage de l'immeuble.

Exploitation par le preneur - Le preneur aura l'obligation d'exploiter personnellement son fonds et d'occuper, à ce titre, les locaux objets du présent bail.

Toute opération devant mettre en péril l'ensemble de cet engagement est formellement interdite, en dehors des cas de cession prévus par les dispositions des articles L.145-51 et L.145-16 du Code de commerce et des éventuelles autorisations prévues aux présentes.

Le preneur devra assurer son exploitation en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter, étant précisé que 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 administratives ou autres nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de ses activités. Le magasin devra être constamment ouvert et achalandé, sauf fermetures d'usage ; aucun étalage ne sera fait en dehors, sur la voie publique. Le preneur ne pourra faire entrer ni entreposer des 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.

Droit d'enseigne - Conformément à l'usage, le preneur pourra apposer une enseigne extérieure portant son nom, la nature de son commerce ainsi que son sigle, ce sous son entière responsabilité et sauf à se soumettre aux prescriptions administratives en réglementant la pose et l'usage, et à se soumettre à l'accord éventuel du syndic.

En outre, le preneur pourra apposer cette enseigne sur des surfaces délimitées en accord avec le bailleur et selon les caractéristiques établies et convenues entre eux, ainsi qu'il résulte de l'accord demeuré ci-annexé.

A.L.

En dehors de cet usage et dudit accord, le preneur pourra installer sur les façades des locaux loués toutes publicités, affiches, écriteaux ou enseignes lumineuses, à la condition d'avoir préalablement et expressément obtenu l'accord du bailleur.

Il en sera de même, pour toutes installations de marquises, tentes, stores, auvents, et autres dispositifs.

Pour leur installation, il devra strictement se conformer aux lois, règlements, ordonnances et prescriptions en vigueur, concernant notamment la voirie, la salubrité, la police et l'inspection du travail.

Le preneur devra en permanence veiller au bon maintien de leur état. Il en sera seul responsable, ainsi que des éventuels dégâts ou accidents qu'elles pourraient occasionner.

Le bailleur, quant à lui, ne pourra en aucun cas être inquiété, de tous actes délictueux nés de ces installations, à quelque degré que ce soit.

Par ailleurs, les éventuelles tolérances de la part du bailleur ne pourront en aucun cas constituer un droit acquis au profit du preneur, en l'absence d'autorisation expresse.

Le preneur, en tant qu'exploitant du support, sera redevable de toutes les taxes en vigueur et devra, à ce titre, effectuer la déclaration annuelle obligatoire en mairie et s'acquitter du paiement de la taxe locale sur les publicités extérieures.

En outre, dans un délai de deux mois, toutes installations nouvelles ou suppressions devront être notifiées à l'administration.

Le preneur s'engage également à respecter les dispositions du règlement de copropriété à ce sujet.

CESSION – SOUS-LOCATION

Cession - Quelle que soit la forme du contrat la réalisant, à l'exception des cas visés au deuxième alinéa de l'article L.145-16 du Code de commerce ainsi qu'il sera expliqué ci-après, toute cession du bénéfice de ce droit au bail, en tout ou en partie, à un tiers ne pourra avoir lieu qu'avec l'agrément du bailleur.

Cet agrément pourra être donné soit préalablement et par écrit, soit par une intervention à l'acte de transfert du bénéfice du bail.

Si le cessionnaire est l'acquéreur du fonds de commerce exploité par le cédant, le refus d'agrément devra être motivé. En tout état de cause, il est ici rappelé qu'une dispense judiciaire permettant de passer outre le refus d'agrément pourra être obtenue.

Si le cessionnaire n'est pas l'acquéreur du fonds de commerce exploité par le cédant, le refus du bailleur sera discrétionnaire.

Si les locaux loués sont situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, tel que défini aux articles L.214-1 et suivants du Code de l'urbanisme, le preneur devra justifier au bailleur du dépôt de la déclaration d'intention d'aliéner auprès de la commune.

Sous-location - Toute sous-location, qu'elle soit totale ou partielle, toute mise à disposition des locaux de quelque manière que ce soit, est interdite.

A ce sujet, il est ici précisé que dans la commune intention des parties les lieux loués forment un tout indivisible.

Forme de l'acte de cession ou sous-location - Toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui ci-après fixé, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du bailleur, et elle devra être réalisée par acte authentique ou sous-seing privé, en présence du bailleur, dont une copie lui sera remise sans frais pour lui.

Fusion, scission, transmission universelle de patrimoine ou apport partiel d'actif - Le bailleur, en cas de fusion ou de scission d'une société, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société ou en cas d'apport à une société, sera en droit d'exiger un engagement direct de la société issue de la fusion, désignée par le contrat de scission, bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou du bénéficiaire de l'apport pour l'exécution de l'ensemble des obligations et conditions contenues dans le présent bail.

En cas de cession ou d'apport à une société où la responsabilité des associés est limitée, cet engagement pourra consister soit en un engagement solidaire personnel soit en un cautionnement de chaque associé.

Le bailleur pourra exercer directement contre la société l'ensemble de ses droits sous peine de résiliation du bail, ladite société étant, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail en vertu de l'article L.145-16 du Code du commerce.

Solidarité - En cas de cession ou de sous-location du droit au bail, d'apport de ce droit au bail en société, de fusion ou de scission d'une société ou, encore, de transmission universelle de patrimoine d'une société, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire ou sous-locataire, la société bénéficiaire de l'apport ou la société issue de la fusion, du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux.

Cet engagement solidaire garantira également le paiement des indemnités d'occupation, ainsi que l'exécution des réparations locatives et plus généralement l'obligation de restituer les lieux dans un état conforme aux stipulations du bail.

En cas de cession, cet engagement du preneur est limité à trois ans à compter de la cession dudit bail, conformément aux dispositions de l'article L.145-16-2 du Code du commerce.

Dans les autres cas, cet engagement s'appliquera pendant toute la durée contractuelle du bail et celle de son renouvellement, à l'exclusion des renouvellements ultérieurs, et continuera de pouvoir être invoqué pendant la période de reconduction tacite du bail et, dans le cas de congé ou de résiliation du bail, jusqu'à complète libération des lieux par le locataire en place.

Dans tous les cas, les parties conviennent que le preneur notifiera le changement au bailleur, par Huissier, conformément aux formalités prévues à l'article 1690 du Code civil.

En cas de cession, le bailleur est tenu d'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 lui, conformément aux dispositions de l'article L.145-16-1 du Code du commerce.

De façon générale, le bailleur s'oblige à informer son ancien locataire de tout incident de paiement et à engager une procédure de recouvrement ou une action en résiliation de bail ou à mettre en jeu la clause résolutoire de plein droit au plus tard dans le mois de cet incident.

Il s'oblige également à l'informer de toute inexécution des clauses et conditions du bail et à engager dans les plus brefs délais, une procédure afin d'obtenir soit l'exécution par le locataire en place de ses obligations, soit la résiliation du bail. Si ces obligations n'étaient pas respectées, le bailleur serait privé de la possibilité d'invoquer le bénéfice de la présente clause.

CLAUSES DIVERSES

Garnissement - Le preneur garnira et tiendra constamment garni les lieux loués d'objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tous temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.



Visite des lieux - Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant ou leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état ou procéder à l'exécution de travaux, quand le bailleur le jugera à propos, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt-quatre heures à l'avance.

Il devra également laisser visiter les lieux loués aux personnes intéressées, quatre heures par jour ouvrable, pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble dont ils dépendent.

En cas de mise en vente ou de relocation des lieux loués, le preneur devra laisser apposer sur la façade tout élément permettant d'indiquer que les locaux sont à vendre ou à louer, ainsi que les nom, adresse, numéro de téléphone de la personne chargée de la vente ou de la location.

Restitution des locaux et remise des clés – Lorsque le preneur sera tenu de libérer les lieux, pour quelque raison que ce soit, la restitution des locaux ne sera effective qu'à compter du jour de la remise de l'ensemble des clés des locaux loués au bailleur.

Le preneur rendra l'ensemble des clés le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. A défaut, le preneur s'exposera au versement d'une astreinte fixée à 500 euros par jours de retard et d'une indemnité d'occupation forfaitaire.

La remise des clés ou leur acceptation par le propriétaire ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le preneur le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Lors de l'état des lieux de sortie, le preneur devra justifier auprès du bailleur du règlement de tous les loyers, charges et impôts lui incombant par tout moyen qu'il conviendra. Il s'engage par ailleurs à rendre les locaux en parfait état d'entretien et de propreté et si l'état des lieux révèle des réparations locatives à sa charge, il devra alors régler au bailleur sans délai le montant nécessaire aux réparations.

Tolérance - Aucune tolérance au sujet des conditions des présentes et des usages, de la part du bailleur, quelle qu'en soit la fréquence et la durée, ne pourra jamais créer un droit en faveur du preneur, ni entraîner aucune dérogation, modification ou suppression aux conditions, usages et obligations qui lui incombent en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du bailleur.

Changement de situation, d'état ou de statut juridique du preneur - Le preneur s'engage à notifier au bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, toute modification d'état civil ou de structure juridique (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant) le concernant, qu'il soit personne physique ou morale, survenant pendant le cours du bail, dans le mois de ce changement.

Impôts et taxes divers - Le preneur acquittera ses impôts personnels et généralement tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et ceux dont le bailleur pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts, et il devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

Il est ici rappelé que, conformément à la liste et la répartition arrêtées aux termes de l'inventaire demeuré ci-annexé et ci-dessus visé, le preneur remboursera au bailleur les taxes et impôts qui lui sont imputables.

A ce sujet, il est ici précisé qu'aux termes de l'article R.145-35 du Code de commerce, ne



AL 

peuvent être imputés au locataire les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble.

Toutefois, la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement lui sont imputés.

Assurance exploitation - Le preneur devra faire assurer à compter de la date d'entrée en jouissance et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, auprès d'une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel et les marchandises de son commerce ; il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques.

Il devra adresser au bailleur, dans le mois de son entrée en jouissance, une attestation détaillée émanant de la compagnie d'assurances décrivant les risques garantis et indiquant les références des polices et leur date d'effet et leur durée. En cours de bail, il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition.

Le preneur devra déclarer sans délai à son propre assureur d'une part, et au bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les locaux loués, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Par ailleurs, en cas de sous-location autorisée, ou de gérance-libre du fonds, le sous-locataire ou le locataire-gérant devra souscrire des garanties identiques à celles énoncées ci-dessus et renoncer et faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le bailleur.

Si l'activité exercée par le preneur entraînait soit pour le bailleur, soit pour des tiers, des surprimes d'assurances, le preneur serait tenu d'indemniser le bailleur du montant de ces surprimes et de le garantir contre toutes réclamations des tiers.

Force majeure - Si les locaux objets du présent bail venaient à être détruits en totalité ou déclarés insalubres par force majeure, vétusté, vices de construction ou toute autre cause indépendante de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit sans aucune indemnité de part ni d'autre.

Si lesdits locaux n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le preneur pourrait obtenir une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites. Cependant, si la destruction partielle devait rendre les locaux impropres à leur destination, le bail sera alors résilié de plein droit sans aucune indemnité de part ni d'autre.

Expropriation - Le présent bail sera résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du bailleur, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Dégâts causés par les tiers - le preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur, de tous dégâts causés aux lieux loués par des troubles, émeutes, grèves ou guerre civile.

INFORMATIONS SUR LES LOCAUX LOUES

Dispense d'urbanisme - Les parties ont dispensé le notaire soussigné de requérir préalablement aux présentes des renseignements d'urbanisme concernant les locaux.

En outre, le preneur déclare parfaitement connaître les lieux loués, avoir pris par lui-même tous renseignements relatifs aux règles d'urbanisme et ne pas avoir l'intention d'effectuer des travaux nécessitant la délivrance d'un permis de construire. Il fera par conséquent son affaire personnelle des règles d'urbanisme et de voiries qui pourraient concerner l'immeuble sur lequel porte le présent bail.



A.L. 

Réglementation sur l'amiante - Le bailleur déclare que l'immeuble n'entre pas dans le champ d'application des articles L.1334-13 et R.1334-14 I du Code de la santé publique, comme ayant été bâti en vertu d'un permis de construire délivré à compter du 1^{er} juillet 1997. Par conséquent, aucun diagnostic ne doit être tenu à disposition des occupants.

Diagnostic de performance énergétique - L'immeuble n'entre pas dans le champ d'application de l'article R.126-15 du Code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue du décret n°2021-872 du 30 juin 2021, comme relevant de l'une des catégories suivantes :

- a) Les constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation égale ou inférieure à deux ans ;
- b) Les bâtiments indépendants dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme est inférieure à 50 mètres carrés ;
- c) Les bâtiments ou parties de bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel, autres que les locaux servant à l'habitation, dans lesquels le système de chauffage ou de refroidissement ou de production d'eau chaude pour l'occupation humaine produit une faible quantité d'énergie au regard de celle nécessaire aux activités économiques ;
- d) Les bâtiments servant de lieux de culte ;
- e) Les monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire en application du code du patrimoine ;
- f) Les bâtiments ou parties de bâtiments non chauffés ou pour lesquels les seuls équipements fixes de chauffage sont des cheminées à foyer ouvert, et ne disposant pas de dispositif de refroidissement des locaux ;
- g) Les bâtiments ou parties de bâtiments résidentiels qui sont destinés à être utilisés moins de quatre mois par an.

La production d'un diagnostic de performance énergétique n'est dès lors pas nécessaire.

Etat des risques et pollutions en application des articles L.125-5 et suivants du Code de l'environnement - Conformément aux dispositions dudit article, il est ici précisé que l'immeuble loué est situé dans une zone :

- Couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé.
- Non couverte par un plan de prévention des risques miniers.
- Non couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé.
- De sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.
- à potentiel radon en zone 1 définie par voie réglementaire.

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département des LANDES.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques établi par le bailleur, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

De cet état, il résulte ce qui suit :

Risque Inondation par submersion marine

Sismicité faible (2)

Radon : Zone 1

Le locataire reconnaît avoir été informé, tant par le notaire soussigné que connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers.

AL SD

Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le bailleur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

Termites – L'immeuble est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article L.131-3 du Code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites ou autres insectes xylophages, lesquels peuvent générer des dégâts en dégradant le bois et dérivés utilisés dans la construction voire même occasionner son effondrement.

En application de l'article L.126-24 du Code précité, un état relatif à la présence de termites établi le 26 octobre 2021 par DEKRA, contrôleur technique agréé au sens de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation ou technicien de la construction qualifié, en cours de validité et ne révélant la présence d'aucun termite dans l'immeuble est demeuré ci-annexé.

Lutte contre la présence de mэрule – Il résulte de l'article L.126-5 du Code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 que l'occupant d'un immeuble bâti, dès qu'il a connaissance de la présence de mэрule, doit en faire la déclaration en mairie.

A titre d'information, sont ici rappelées les principales caractéristiques et conséquences de la présence de mэрule dans un immeuble bâti :

« La mэрule est un champignon qui s'attaque au bois. Elle se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide. Son aspect dépend de son environnement, elle présente généralement un aspect blanc et cotonneux dans l'obscurité mais en présence de lumière sa consistance augmente et sa couleur vire au marron. Les bâtiments infectés présentent notamment des traces d'humidité et de moisissure et les éléments en bois présentent des déformations et s'effritent. »

Conformément à cette obligation légale, le locataire s'engage à déclarer la présence de mэрule en mairie et à adresser une copie de cette déclaration au bailleur dans les trois jours ouvrés, en main propre ou par lettre recommandée avec avis de réception.

INFORMATION DES PARTIES - DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR EN CAS DE VENTE DU LOCAL PAR LE BAILLEUR

Les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions de l'article L.145-46-1 du Code du commerce, ci-après littéralement reproduit :

"Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du



A.L. 

prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint."

FISCALITE - FORMALITES - CLOTURE

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Les parties entendent assujettir les présentes à la taxe sur la valeur ajoutée qui sera à la charge du preneur en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du bailleur en même temps que chaque règlement.

CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS

Les loyers ne seront pas assujettis à la contribution sur les revenus locatifs prévue à l'article 234 nonies du Code général des impôts, les locaux étant situés dans un immeuble achevé depuis moins de quinze ans.

LOIS ET USAGES

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages.

DATES DE NOTIFICATION

Il est ici précisé qu'en vertu des dispositions de l'article R.145-38 du Code de commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception en application des articles L.145-4, L.145-10, L.145-12, L.145-18, L.145-19, L.145-47, L.145-49 et L.145-55 du même code, la date de notification à l'égard de celui qui y procède est celle de l'expédition de la lettre et, à l'égard de celui à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre

n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous ses ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible.

Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

ENREGISTREMENT

Le présent acte est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, savoir :

- Le bailleur, en son domicile sus-indiqué,
- Le preneur, en son domicile sus-indiqué et, ensuite dans les lieux loués.

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

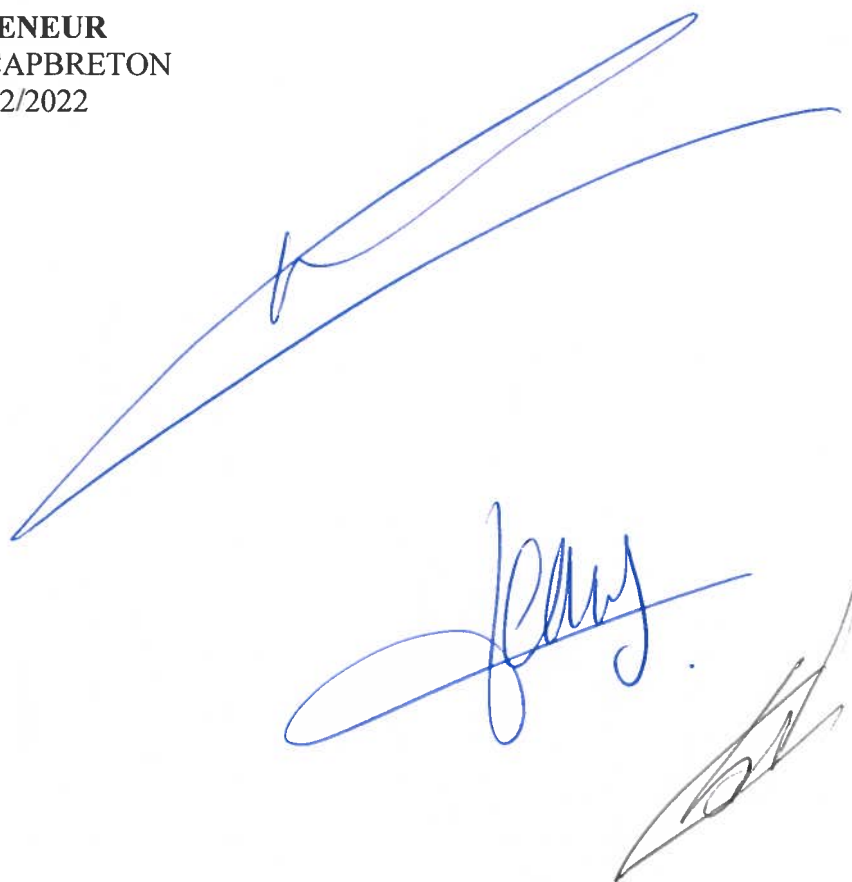
Sont annexés aux présentes :

- PV constat Huissier ci-dessus énoncé
- ERP
- Diagnostic parasitaire
- Diagnostic amiante
- Loi carrez lot principal

+ en plus reçu le 15 mai 2022

LE BAILLEUR
Fait à CAPBRETON
Le 05/02/2022

LE PRENEUR
Fait à CAPBRETON
Le 05/02/2022

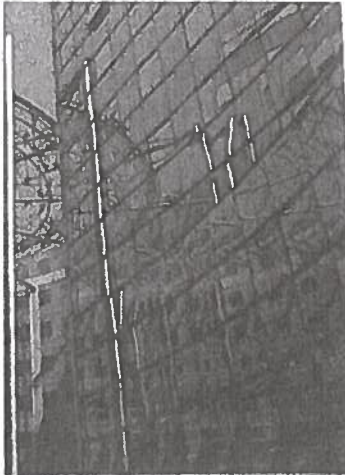


Superficie Loi Carrez

Loi 96-1107 du 18 décembre 1996

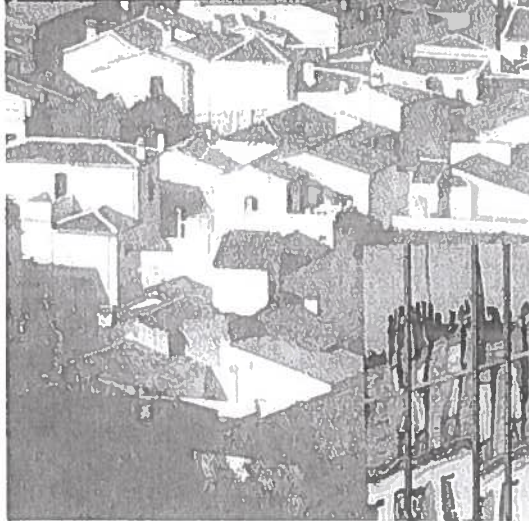
Décret 97-532 du 23 mai 1997

Futur Lot n° 16



*« Le Vendeur est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige,
Il a deux obligations principales,
celle de délivrer et celle de garantir la chose qu'il vend »*

Art. 1602 -1603 du Code Civil



AGENCE DE CAPBRETON

Edouard RIU

Géomètre Expert Foncier

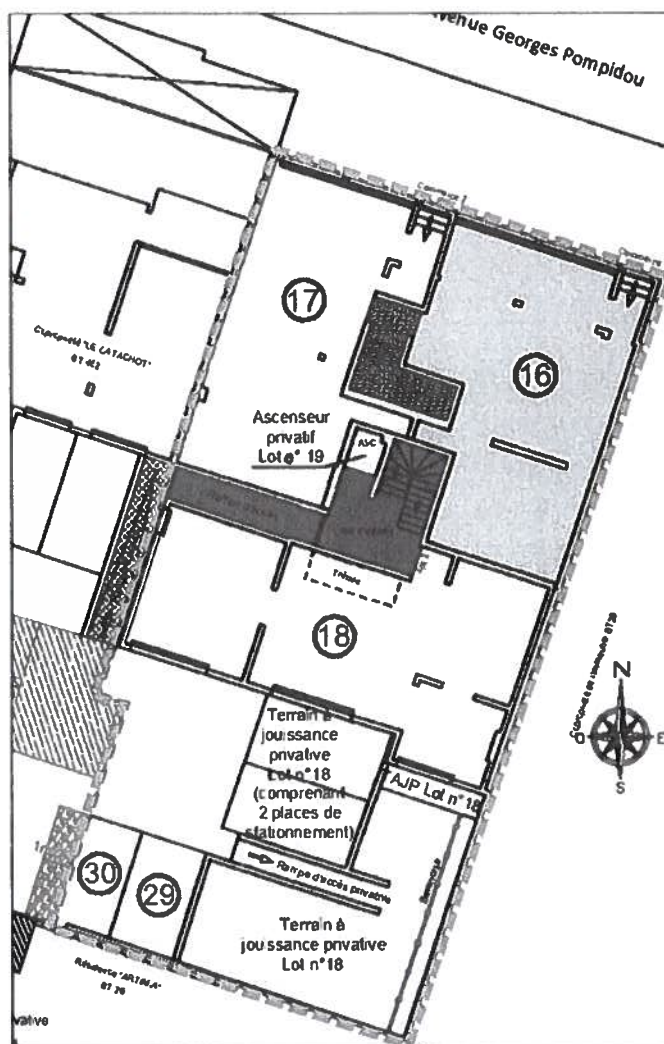
Diplômé de l'ESTP Paris

e-mail : capbreton@premierplan.eu

CAPBRETON 40130
64 Boulevard des Cigales
☎ : 05.58.72.26.26
Fax : 05.58.72.48.73

AL

Croquis de l'état des lieux
(Relevé le 24 Mai 2021)



Futur Lot n° 16
Superficie Loi Carrez : 80 m²

Pour information :

La surface annoncée correspond au local vide, sans cloison ni isolation, comprenant 1 pièce unique, tel que représenté sur le croquis ci-dessus

Capbreton, le 27 Mai 2021

Remarque : Le croquis de l'état des lieux ne peut en aucun cas être assimilé à un relevé d'intérieur mentionnant la position exacte des portes, fenêtres et des éléments d'équipement. Si ceux-ci sont indiqués, ils ne le sont qu'à titre figuratif. Il a pour but exclusif de donner un aperçu de l'état des lieux relatif aux éléments à déduire pour le calcul de la superficie Loi Carrez.

SARL ARGEO- Géomètres Experts Associés -Agence de Capbreton
64 Boulevard des Cigales 40130 CAPBRETON ☎ : 05.58.72.26.26 - 📠 : 05.58.72.48.73.

Réf. C18-0488

Date de la visite : 24 Mai 2021

Références de l'immeuble :

Commune de CAPBRETON
Section : BT
Numéros : 28 et 451
Copropriété « LA SARDINIÈRE »
(copropriété en cours de constitution)

Référence du lot de copropriété : Futur Lot N° 16 (copropriété en cours de constitution)

Propriétaire : SAS ARGUITECK
Représentée par M. DAUDE Jean
14 Allée des Mimosas
40220 TARNOS

Demandeur : SAS ARGUITECK
Représentée par M. DAUDE Jean
14 Allée des Mimosas
40220 TARNOS

Art. 46 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée :

Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

Les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement, ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur, peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédée, fondé sur l'absence de mention de cette superficie.

Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

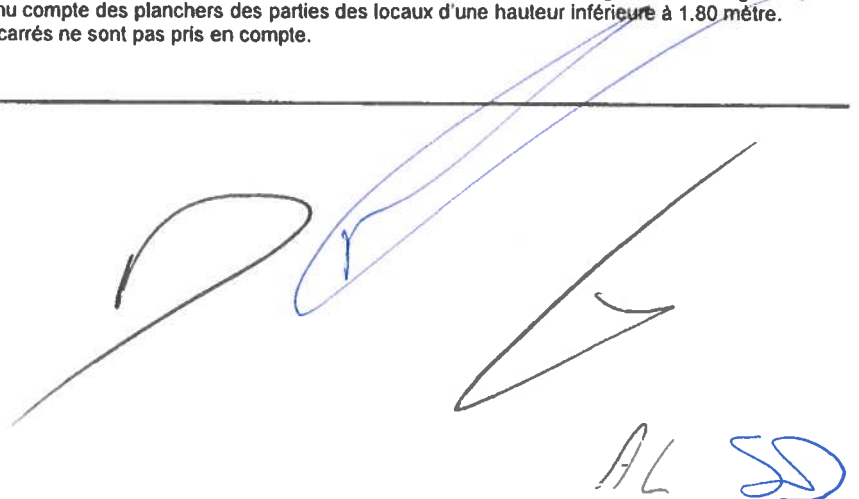
Si la superficie est inférieure de plus de un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution de prix doit être intentée par l'acquéreur, dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance.

Décret n° 97-532 du 23 mai 1997 (extrait) :

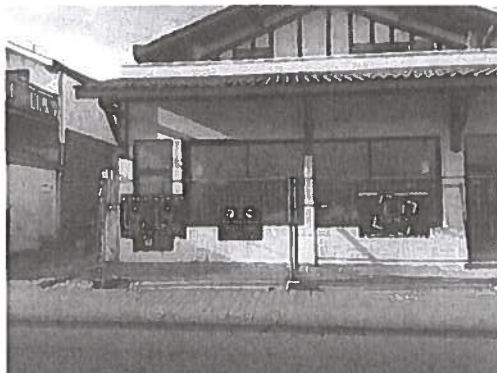
La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures des portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1.80 mètre. Les lots ou fractions de lots inférieurs à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte.

Emargement des parties :



Dossier de diagnostics techniques

Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement d'un constat à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti



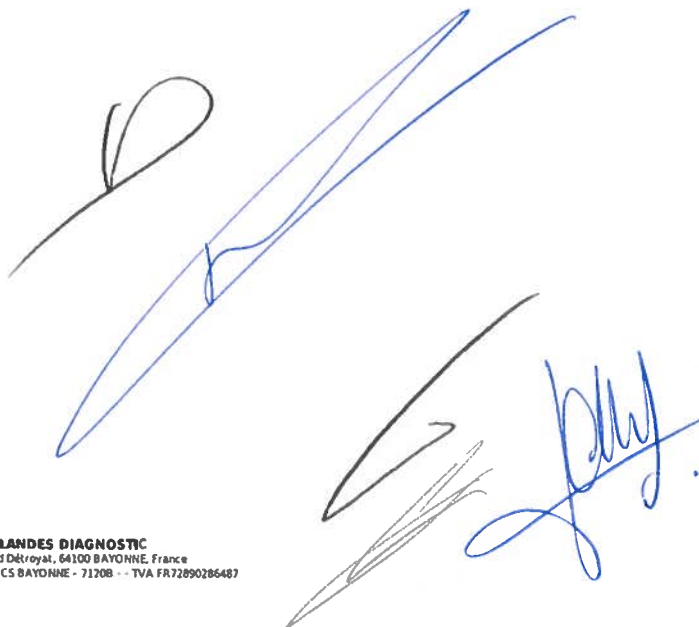
Référence **AMIVENTE-INT-202104-000026-1** 13 avril 2021

Bien	Commerce
Adresse	89 Ave Georges Pompidou - Commerce de Gauche 40130 Capbreton
Propriétaire	Jean Daudé 14 allée des Mimosas 40220 Tarnos
Demandeur	Jean Daudé 14 allée des Mimosas 40220 Tarnos

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

Visité le 13 avril 2021 par Christophe DARGELOS

Ce rapport original ne peut être reproduit sans notre autorisation et ne peut être utilisé de façon partielle.
Ce rapport ne peut être utilisé pour satisfaire aux exigences du repérage avant démolition ou avant travaux.





Sommaire

Sommaire	2
Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement d'un constat à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti	3
A. Informations générales	3
B. Cachet du diagnostiqueur	3
C. Programme de repérage	3
D. Conclusion(s)	5
E. Conditions de réalisation du repérage	5
F. Rapports précédents	6
G. Résultats détaillés du repérage	6
H. Déroulement du repérage	9
I. Éléments d'information	9
Annexe 1. Fiches d'identification et de cotation	10
Annexe 2. Croquis	11
Annexe 3. Recommandations générales de sécurité	13
Annexe 4. Certificat de qualification	15
Annexe 5. Attestation d'assurance et sur l'honneur	16

**Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement d'un constat à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti**

Articles L. 1334-13, R.1334-14, R.1334-15 et 16, R.1334-20 et 21, R.1334-29-7 du Code de la Santé Publique (introduits par le Décret n°2011-629 du 3 juin 2011) ; Arrêtés du 12 décembre 2012.

A Informations générales**A.1 Désignation du bâtiment**

Type de bien Commerce
Adresse 89 Ave Georges Pompidou - Commerce de Gauche 40130 Capbreton
Propriété de Jean Daudé
14 allée des Mimosas 40220 Tarnos

A.2 Désignation du donneur d'ordre

Nom Jean Daudé
Adresse 14 allée des Mimosas 40220 Tarnos
Qualité

A.3 Exécution de la mission

Rapport n° AMIVENTE-INT-202104-000026-1
Repérage réalisé le 13 avril 2021
Par Christophe DARGELOS
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par QUALIXPERT
17 rue Borrel - 81100 CASTRES
Numéro de certification de validation C2395
Date d'obtention 22 mars 2021
Date d'émission du rapport 13 avril 2021
Laboratoire d'analyses
Numéro d'accréditation du laboratoire
Adresse du laboratoire
Organisme d'assurance professionnelle Liberty Specialty Markets - 42 Rue Washington - Bât. Monceau - 75008 Paris
Numéro de contrat d'assurance et date de validité AB7JXL-001 du 15/02/2021 au 14/02/2022

B Cachet du diagnostiqueur**Signature et Cachet de l'entreprise****Date d'établissement du rapport :**

Fait à BAYONNE le 13/04/2021
Nom du diagnostiqueur : Christophe DARGELOS

C Programme de repérage



L'opérateur communiquera au préfet les rapports de repérage de certains établissements dans lesquels il a identifié des matériaux de la liste A contenant de l'amiante dégradés, qui nécessitent des travaux de retrait ou confinement ou une surveillance périodique avec mesure d'empoussièrement. Cette disposition a pour objectif de mettre à la disposition des préfets toutes les informations utiles pour suivre ces travaux à venir et le respect des délais. Parallèlement, le propriétaire transmettra au préfet un calendrier de travaux et une information sur les mesures conservatoires mises en œuvre dans l'attente des travaux. Ces transmissions doivent également permettre au préfet d'être en capacité de répondre aux cas d'urgence (L.1334-16)

La mission porte sur le repérage de l'amiante dans les éléments suivants (liste A et liste B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique) :

Liste A de l'annexe 13-9 du code de la santé publique (Art R.1334-20)

Composant à sonder ou à vérifier
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

Liste B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique (Art R.1334-21)

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

D Conclusion(s)

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

Liste des locaux non visités et justification

Aucun

Liste des éléments non inspectés et justification

Aucun

E Conditions de réalisation du repérage

Le repérage a pour objectif une recherche et un constat de la présence de matériaux ou produits contenant de l'amiante selon la liste citée au programme de repérage.

Conditions spécifiques du repérage :

Ce repérage est limité aux matériaux accessibles sans travaux destructifs c'est-à-dire n'entraînant pas de réparation, remise en état ou ajout de matériau ou ne faisant pas perdre sa fonction au matériau.

En conséquence, les revêtements et doublages (des plafonds, murs, sols ou conduits) qui pourraient recouvrir des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante ne peuvent pas être déposés ou détruits.

Il est nécessaire d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits contenant de l'amiante 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.

Le donneur d'ordre est tenu de fournir les moyens d'accès nécessaires à mettre en oeuvre pour accéder à certains matériaux (escabeau, échelle, échafaudage, plate-forme élévatrice de personnes...) et d'en définir les conditions d'utilisation.

Procédures de prélèvement :

Les prélèvements sur des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante sont réalisés en vertu des dispositions du Code du Travail.

Le matériel de prélèvement est adapté à l'opération à réaliser afin de générer le minimum de poussières. Dans le cas où une émission de poussières est prévisible, le matériau ou produit est mouillé à l'eau à l'endroit du prélèvement (sauf risque électrique) et, si nécessaire, une protection est mise en place au sol ; de même, le point de prélèvement est stabilisé après l'opération (pulvérisation de vernis ou de laque, par exemple).

Pour chaque prélèvement, des outils propres et des gants à usage unique sont utilisés afin d'éliminer tout risque de contamination croisée. Dans tous les cas, les équipements de protection individuelle sont à usage unique.

L'accès à la zone à risque (sphère de 1 à 2 mètres autour du point de prélèvement) est interdit pendant l'opération. Si l'accompagnateur doit s'y tenir, il porte les mêmes équipements de protection individuelle que l'opérateur de repérage.

L'échantillon est immédiatement conditionné, après son prélèvement, dans un double emballage individuel étanche.

Les informations sur toutes les conditions existantes au moment du prélèvement susceptible d'influencer l'interprétation des résultats des analyses (environnement du matériau, contamination éventuelle, etc.) seront, le cas échéant, mentionnées dans la fiche d'identification et de cotation en annexe.

Date du repérage : 13/04/2021

Informations sur les prélèvements :

A - Motifs qui ont pu conduire à réduire ou augmenter le nombre de prélèvements tel qu'indiqué en Annexe 1 de la norme NFX 46-020 pour chacun des matériaux et produits repérés :

Néant

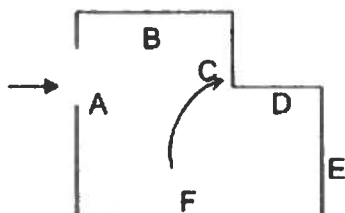
B - Informations sur toutes les conditions existantes susceptibles d'influencer l'interprétation des résultats des sondages (environnement du matériau, contamination éventuelle,...) :

Néant

C - Informations sur toutes les conditions existantes au moment du prélèvement susceptibles d'influencer l'interprétation des résultats des analyses (environnement du matériau, contamination éventuelle...) :

Néant

Sens du repérage pour évaluer un local :



F Rapports précédents

Aucun

G Résultats détaillés du repérage

Liste des locaux visités/non visités et justification

Nom	Etage	Visité	Justification
Magasin	RDC	Oui	
Réserve	RDC	Oui	
Cave	Sous sol	Oui	
Sanitaires	Sous sol	Oui	
Toilettes 1	Sous sol	Oui	
Toilettes 2	Sous sol	Oui	
Toilettes 3	Sous sol	Oui	

Description des revêtements en place au jour de la visite

Localisation	Élément	Matériaux ou produits
Sous sol > Cave	Sol	Béton
Sous sol > Cave	Plafond	Enduits lissés-talochés
Sous sol > Cave	Plafond	Hourdis béton
Sous sol > Cave	Tous les murs	Parpaing
Sous sol > Cave	Poutre IPN	Flocage
Sous sol > Cave	Poutre IPN	Métal
RDC > Magasin	Sol	Béton
RDC > Magasin	Sol	Carrelage
RDC > Magasin	Plafond	Hourdis béton
RDC > Magasin	Plafond	Plaque isolante
RDC > Magasin	Tous les murs	Parpaing
RDC > Magasin	Porte	Aluminium
RDC > Magasin	Fenêtre 1	Aluminium

RDC > Magasin	Fenêtre 2	Aluminium
RDC > Réserve	Sol	Béton
RDC > Réserve	Sol	Carrelage
RDC > Réserve	Plafond	Hourdis béton
RDC > Réserve	Plafond	Plaque isolante
RDC > Réserve	Tous les murs	Parpaing
Sous sol > Sanitaires	Sol	Béton
Sous sol > Sanitaires	Sol	Carrelage
Sous sol > Sanitaires	Plafond	Béton
Sous sol > Sanitaires	Plafond	Peinture
Sous sol > Sanitaires	Tous les murs	Faïence
Sous sol > Sanitaires	Tous les murs	Plâtre
Sous sol > Toiletttes 1	Sol	Béton
Sous sol > Toiletttes 1	Sol	Carrelage
Sous sol > Toiletttes 1	Plafond	Béton
Sous sol > Toiletttes 1	Plafond	Peinture
Sous sol > Toiletttes 1	Ouverture	Bois
Sous sol > Toiletttes 1	Ouverture	Peinture
Sous sol > Toiletttes 1	Tous les murs	Faïence
Sous sol > Toiletttes 1	Tous les murs	Plâtre
Sous sol > Toiletttes 2	Sol	Béton
Sous sol > Toiletttes 2	Sol	Carrelage
Sous sol > Toiletttes 2	Plafond	Béton
Sous sol > Toiletttes 2	Plafond	Peinture
Sous sol > Toiletttes 2	Porte	Bois
Sous sol > Toiletttes 2	Porte	Peinture
Sous sol > Toiletttes 2	Tous les murs	Faïence
Sous sol > Toiletttes 2	Tous les murs	Plâtre
Sous sol > Toiletttes 3	Sol	Béton
Sous sol > Toiletttes 3	Sol	Carrelage
Sous sol > Toiletttes 3	Plafond	Béton
Sous sol > Toiletttes 3	Plafond	Peinture
Sous sol > Toiletttes 3	Porte	Bois
Sous sol > Toiletttes 3	Porte	Peinture
Sous sol > Toiletttes 3	Tous les murs	Faïence
Sous sol > Toiletttes 3	Tous les murs	Plâtre

La liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, sur décision de l'opérateur

Aucun



La liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, après analyse

Aucun

La liste des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante, mais n'en contenant pas

Aucun

Liste des matériaux ou produits qui par nature ne contiennent pas d'amiante

Aucun

Résultats hors champ d'investigation (matériaux non visés par la liste A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique)

Aucun

Légende	
État de dégradation des matériaux	BE : Bon état, DL: Dégradation locales, ME : Mauvais état
Se référer aux recommandations générales de sécurité	RGS
Obligation matériaux de type Flocage, calorifugeage ou faux-plafond (résultat de la grille d'évaluation)	Etat 1 : Faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation
	Etat 2 : Faire réaliser une surveillance du niveau d'empoussièrement
	Etat 3 : Faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement
Recommandations des autres matériaux et produits. (résultat de la grille d'évaluation)	EP : Évaluation périodique
	AC1 : Action corrective de premier niveau
	AC2 : Action corrective de second niveau

Évaluation périodique

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

Cette évaluation périodique consiste à :

- a) 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 ;
- b) rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.

Action corrective de premier niveau

Lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés.

Rappel : l'obligation de faire intervenir une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement ou pour les autres opérations de maintenance.

Cette action corrective de premier niveau consiste à :

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

Action corrective de second niveau

Qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation.

Cette action corrective de second niveau consiste à :

- a) prendre, tant que les mesures mentionnées au c) 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 ;
- b) 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 ;
- c) mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
- d) contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.

H Déroulement du repérage

Éléments complémentaires au repérage

Présence de mobilier ou d'activité pendant le repérage ?	☐
Les plans du bâtiment ont-ils été fournis ?	☐
D'autres documents ont-ils été remis ?	☐
Commentaire Néant	

I Éléments d'information

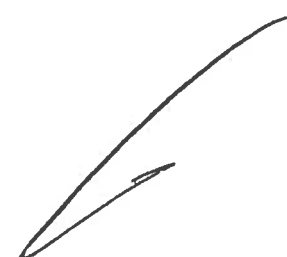
Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires), et d'autres pathologies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

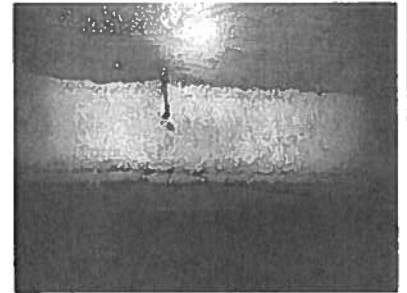
Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

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

ANNEXE 1 Fiches d'identification et de cotation

Pièce Sous sol - Cave
Localisation Poutre IPN
Matériaux Métal, Flochage
Date 13 avril 2021
Résultat Absence d'amiante



ANNEXE 2 Croquis

Planche de repérage usuel		1/2
RDC		
Référence	AMIVENTE-INT-202104-000026-1	Version 1
Origine	CÔTE BASQUE LANDES DIAGNOSTIC / Christophe DARGELOS	
Adresse	89 Ave Georges Pompidou - Commerce de Gauche 40130 Capbreton	

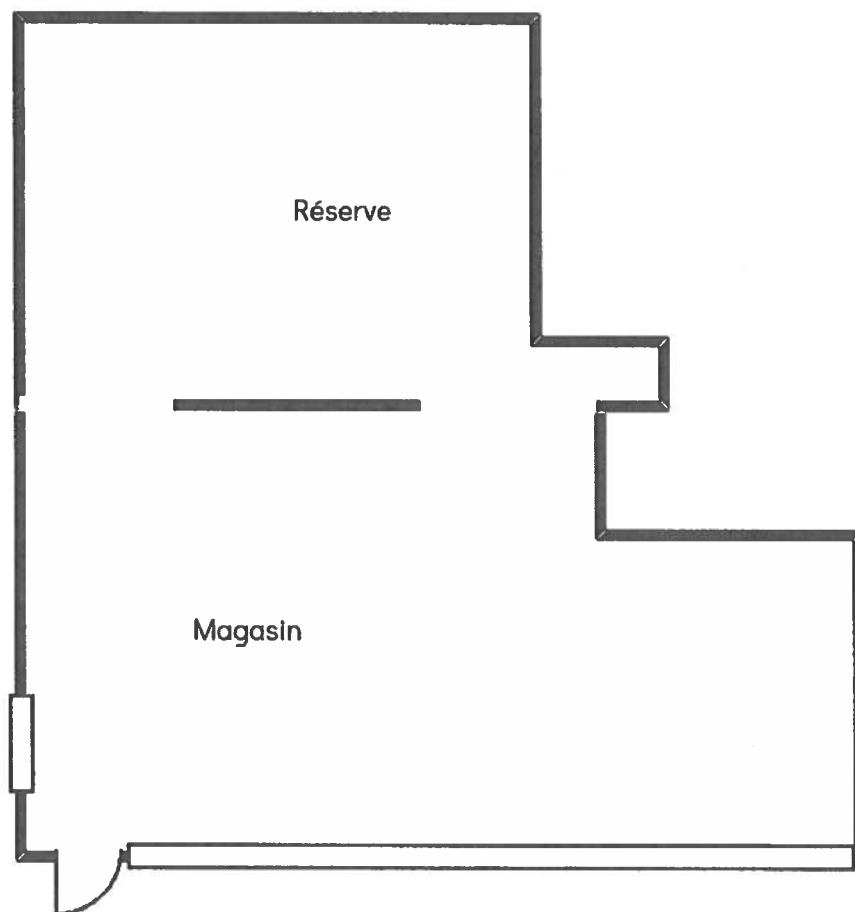
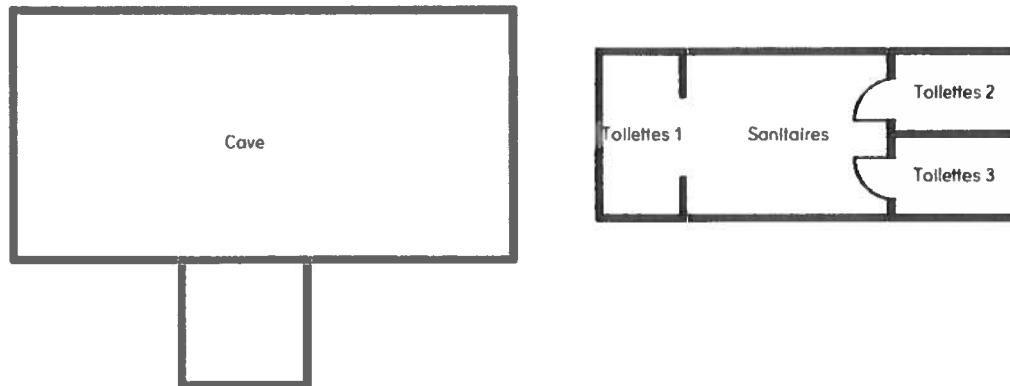


Planche de repérage usuel		2/2
Sous sol		
Référence	AMIVENTE-INT-202104-000026-1	Version 1
Origine	CÔTE BASQUE LANDES DIAGNOSTIC / Christophe DARGELOS	
Adresse	89 Ave Georges Pompidou - Commerce de Gauche 40130 Capbreton	



ANNEXE 3 Recommandations générales de sécurité

Les recommandations générales de sécurité (Arrêté du 21 décembre 2012)

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans le bâtiment et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante. Ces mesures sont inscrites dans le dossier technique amiante et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application des dispositions de l'article R. 1334-29- 5 du code de la santé publique. La mise à jour régulière et la communication du dossier technique amiante ont vocation à assurer l'information des occupants et des différents intervenants dans le bâtiment sur la présence des matériaux et produits contenant de l'amiante, afin de permettre la mise en œuvre de mesures visant à prévenir les expositions. Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou, à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation ainsi qu'aux situations particulières rencontrées. Ces recommandations générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs, inscrites dans le code du travail.

1. Informations générales

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

b) Présence d'amiante dans des matériaux et produits en bon état de conservation L'amiante a été intégré dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérogène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997. En fonction de leur caractéristique, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises. Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique font l'objet d'une évaluation de l'état de conservation dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les opérateurs de repérage dits « diagnostiqueurs » pour la gestion des matériaux ou produits repérés. De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation de ceux-ci.

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

Il est recommandé aux particuliers d'éviter dans la mesure du possible toute intervention directe sur des matériaux et produits contenant de l'amiante et de faire appel à des professionnels compétents dans de telles situations. Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-148 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du 1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil. Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-mieux (<http://www.travailler-mieux.gouv.fr>) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (<http://www.inrs.fr>).



3. Recommandations générales de sécurité

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

- perçage d'un mur pour accrocher un tableau ;
- remplacement de joints sur des matériaux contenant de l'amiante ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau contenant de l'amiante en bon état, par exemple des interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante. L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente. Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation. Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : www.amiante.inrs.fr. De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination. Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement. Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.

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

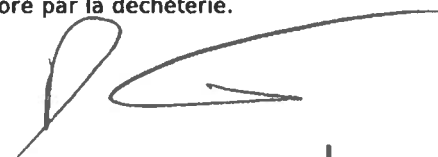
b. Apport en déchèterie Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages, voire d'artisans. Tout autre déchet contenant de l'amiante est interdit en déchèterie. A partir du 1er janvier 2013, les exploitants de déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.

c. Filières d'élimination des déchets Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées. Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets. Tout autre déchet amianté doit être éliminé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

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

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

e. Traçabilité Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA no 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification). Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets. Par exception, le bordereau de suivi des déchets d'amiante n'est pas imposé aux particuliers voire aux artisans qui se rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.



ANNEXE 4 Certificat de qualification



La certification
QUALIXPERT
des diagnostics de B.T.

Certificat N° C2395

Monsieur Christophe DARGELO8

Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 et / ou PR16 consultable sur www.qualixpert.com conformément à l'ordonnance 2005-665 titre III du 6 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 05 septembre 2006.

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



cofrac
CERTIFICATION
DE PERSONNES
ACCREDITATION
N° 40094
PORTÉE
DISPONIBLE SUR
WWW.COFRAC.FR

Amiante avec mention	Certificat valable Du 22/02/2021 au 21/02/2028	Arrêté modifié du 02 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention France Métropolitaine	Certificat valable Du 22/02/2021 au 21/02/2028	Arrêté modifié du 02 juillet 2018 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 22/03/2021 au 21/03/2028	Arrêté modifié du 02 juillet 2018 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 22/03/2021 au 21/03/2028	Arrêté modifié du 02 juillet 2018 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 11/04/2018 au 10/04/2021	Arrêté du 8 juillet 2009 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Constat de risque d'exposition au plomb	Certificat valable Du 06/06/2016 au 06/06/2021	Arrêté du 21 novembre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb, des diagnostics du risque d'intoxication par le plomb des peintures ou des contrôles après travaux en présence de plomb, et les critères d'accréditation des organismes de

Date d'établissement le lundi 22 mars 2021

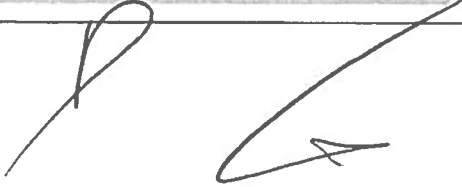
Marjorie ALBERT
Directrice Administrative



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.

FD9 Certification de compétence version N 010120

LCC 17, rue Borel - 81100 CASTRES
Tél. 05 63 73 06 13 - Fax 05 63 73 32 87 - www.qualixpert.com
sarl au capital de 8000 euros - APE 7120B - RCS Castres SIRET 493 037 032 00018



ANNEXE 5 Attestation d'assurance et sur l'honneur

**Liberty Mutual
Insurance Europe Limited**

42 rue Washington
Immeuble Monceau 7ème étage
75008, Paris
FRANCE
Siret 408 774 610 00039
Tél : 33 (0)1 53 65 90 59
www.libertyspecialtymarkets.com



ATTESTATION D'ASSURANCE

Nous soussignés, LIBERTY MUTUAL INSURANCE EUROPE LIMITED - 42 rue Washington, 75008 Paris, agissant en tant qu'assureur, certifions par la présente attestation que :

Monsieur Philippe BERNAT-SALLES
CBL DIAGNOSTIC
34 B route de Pitoys
64 600 Anglet

est titulaire d'un contrat d'assurance Responsabilité Civile souscrit sous le n° AB7JXL-001, accordant des garanties responsabilité civile professionnelle pour ses activités de diagnostiqueur immobilier comprenant les diagnostics suivants :

Pour M. Christophe D'ARCELLOS :

- amiante avec mention
- termites
- électricité (validité assurance 10/04/2021)
- DPE (validité assurance 10/04/2021)
- plomb (validité assurance 05/06/2021)
- gaz (présomption d'assurance).

La présente attestation est valable pour la période d'assurance du 15 février 2021 (0h) au 1^{er} juillet 2021 (0h)

Le montant de la garantie responsabilité civile professionnelle est fixé à 1 000 000 euros par sinistre et 2 000 000 euros par année.

En foi de quoi, nous délivrons la présente attestation pour servir et valoir ce que de droit, celle-ci ne pouvant engager la compagnie Liberty Mutual Insurance Europe Limited au delà des limites, termes, conditions et exclusions du contrat auxquels elle se réfère.

Fait à Paris, le 24 février 2021

Pour l'Assureur :

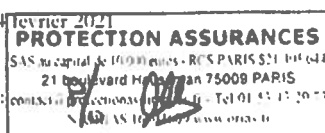


Planche de repérage usuel			1/2
RDC	AMIVENTE-INT-202104-000026-1		Version 1
Référence	CÔTE BASQUE LANDES DIAGNOSTIC / Christophe DARGELOS		
Origine	89 Ave Georges Pompidou - Commerce de Gauche 40130 Capbreton		
Adresse			

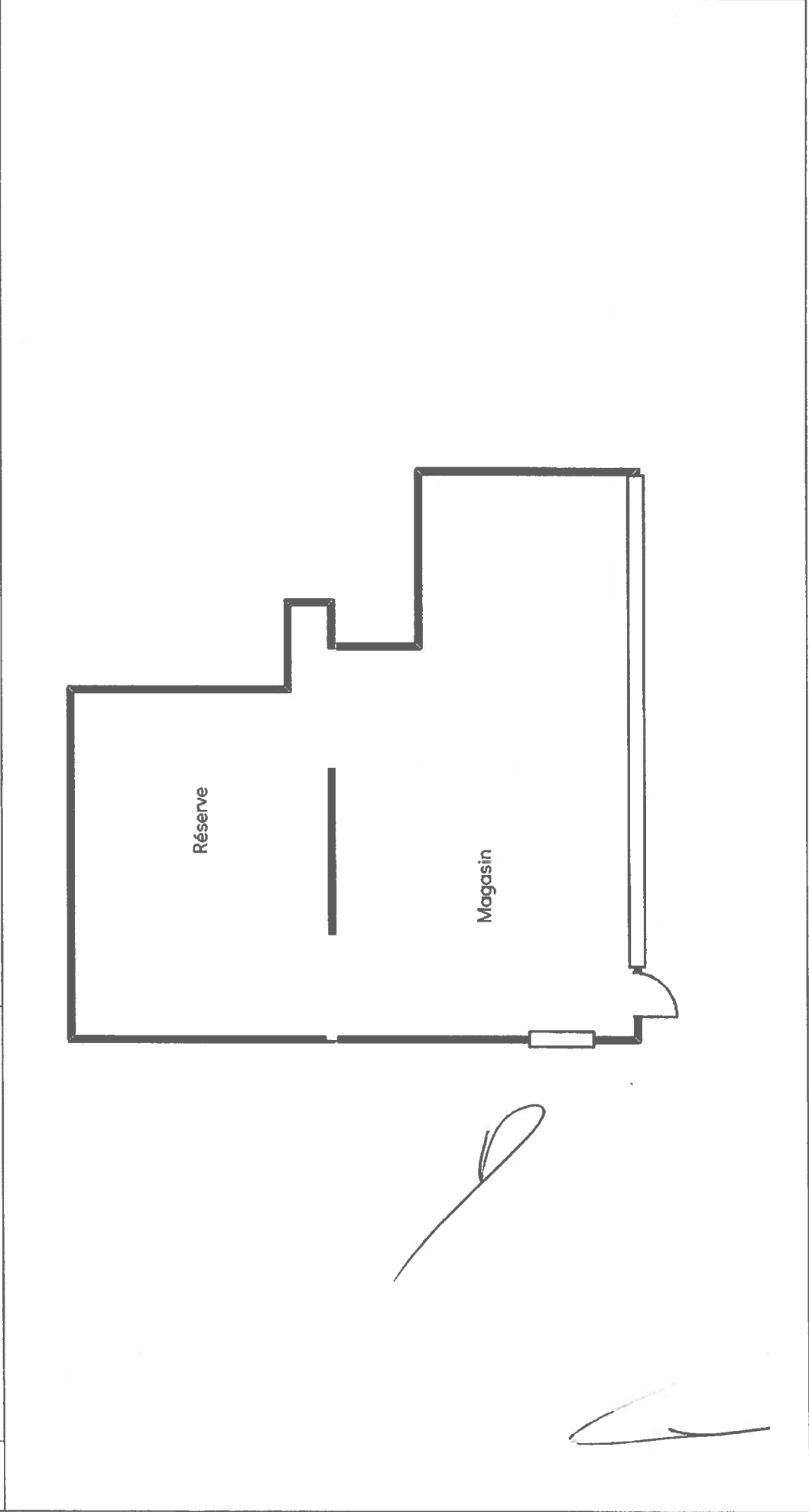
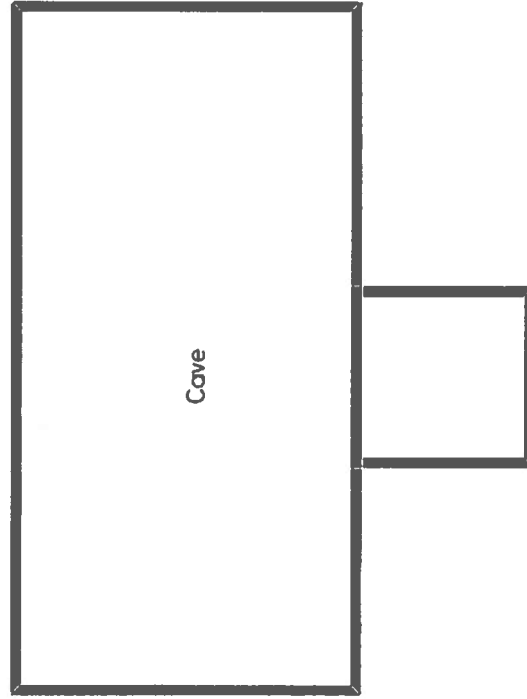


planche de repérage usuel			2/2
Sous sol			
Référence	AMIVENTE-INT-202104-000026-1	Version 1	
Origine	CÔTE BASQUE LANDES DIAGNOSTIC / Christophe DARGELOS		
Adresse	89 Ave Georges Pompidou - Commerce de Gauche 40130 Capbreton		



[Handwritten signature]

Etat des Risques et Pollutions

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

Référence : DOS-202104-000018

Réalisé par Vincent ROUET

Pour le compte de CBL Diagnostic

Date de réalisation : 26 octobre 2021 (Valable 6 mois)

Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :

N° 2021-1211 du 30 août 2021.

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien

89 Avenue Georges Pompidou

40130 Capbreton

Vendeur

SAS Argiteck



SYNTHESES

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

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRn	Inondation Par submersion marine	approuvé	09/07/2021	oui	oui	p.3
PPRn	Mouvement de terrain Recul du trait de côte et de falaises	approuvé	09/07/2021	non	non	p.3
Zonage de sismicité : 2 - Faible ⁽¹⁾				oui	-	-
Zonage du potentiel radon : 1 - Faible ⁽²⁾				non	-	-

Etat des risques approfondi (Attestation Argiles / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Non	Aléa Résiduel
Plan d'Exposition au Bruit ⁽³⁾	Non	-
Basias, Basol, lcpé	Oui	4 sites* à - de 500 mètres

*ce chiffre ne comprend pas les sites non localisés de la commune.

(1) Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).

(2) Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R.1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018.

(3) Information cartographique consultable en ligne et en ligne à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>

Attention, les informations contenues dans ce tableau de synthèse sont données à titre informatif.

Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.

[Signature]
AL
kinaxia

SOMMAIRE

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

[Signature]

[Signature]

AL *[Signature]*

Etat des Risques et Pollutions

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

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

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

n° 2021-1211 du 30/08/2021

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 26/10/2021

2. Adresse

89 Avenue Georges Pompidou
40130 Capbreton

3. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels (PPRn)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

prescrit

oui

non

☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

appliqué par anticipation

oui

non

☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

approuvé

oui

non

☒

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

☐ Inondation ☐ Rue torrentielle ☐ Renonciation de propriété ☒ Submersion marine ☐ Avallanche
☐ Mouvement de terrain ☐ In-Sécheresse ☐ Séisme ☐ Cyclone ☐ Equipement d'entretien
☐ Feu de forêt ☐ Autre

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn

oui

non

☒

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

oui

non

☐

4. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers (PPRm)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

prescrit

oui

non

☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

appliqué par anticipation

oui

non

☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

approuvé

oui

non

☒

Les risques miniers pris en compte sont liés à :

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

☐ Risque miniers ☐ Affaissement ☐ Effondrement ☐ Tassement ☐ Emission de gaz
☐ Pollution des sols ☐ Pollution des eaux ☐ Autre

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm

oui

non

☒

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

oui

non

☐

5. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques (PPRT)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT

approuvé

oui

non

☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT

prescrit

oui

non

☒

Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

☐ Risque industriel ☐ Effet thermique ☐ Effet de surpression ☐ Effet toxique ☐ Projection

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

oui

non

☒

L'immeuble est situé en zone de prescription

oui

non

☒

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

oui

non

☐

Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location

oui

non

☐

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

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

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité :

Forte

Moyenne

Moderée

Faible

Très faible

zone 5

zone 4

zone 3

zone 2

zone 1

☒

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

en application des articles R.125-23 du code de l'environnement et R.1333-29 du code de la santé publique, modifiés par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018

L'immeuble se situe dans une Zone à Potentiel Radon :

Significatif

Faible avec l'acte de transfert

Faible

zone 3

zone 2

zone 1

☒

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

L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente

oui

non

☐

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

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS)

oui

non

☒

Aucun SIS ne concerne cette commune à ce jour

Parties concernées

Vendeur

SAS Argileck

à

le

Acquéreur

1. Partie à compléter par le vendeur - bailleur - donateur - partie 1 et sur sa seule responsabilité
Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

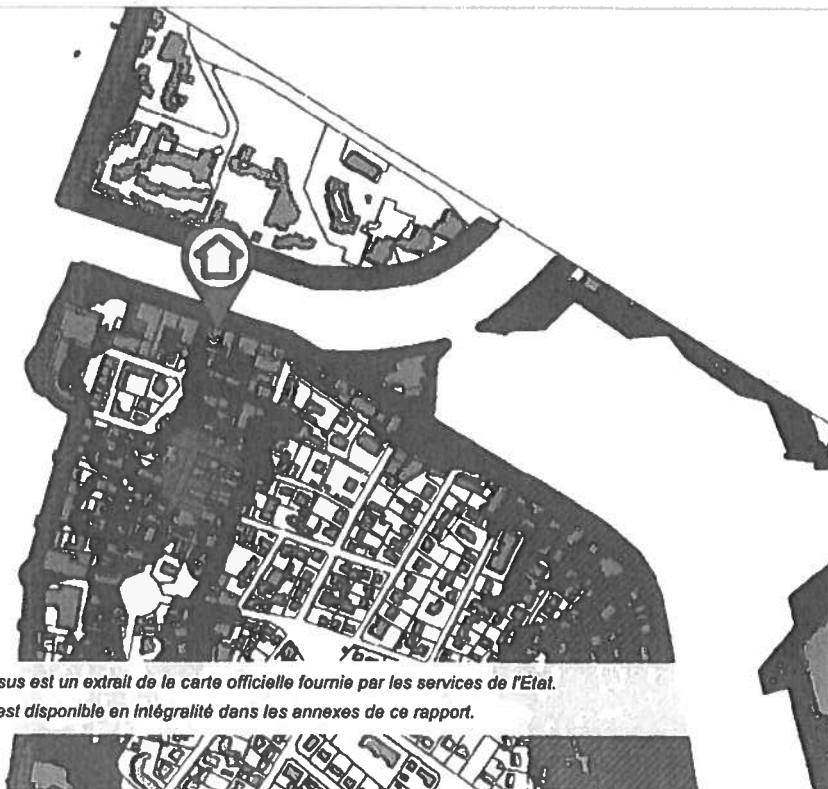
kinaxia

Inondation

PPRn Par submersion marine, approuvé le 09/07/2021 (multirisque)

Concerné*

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

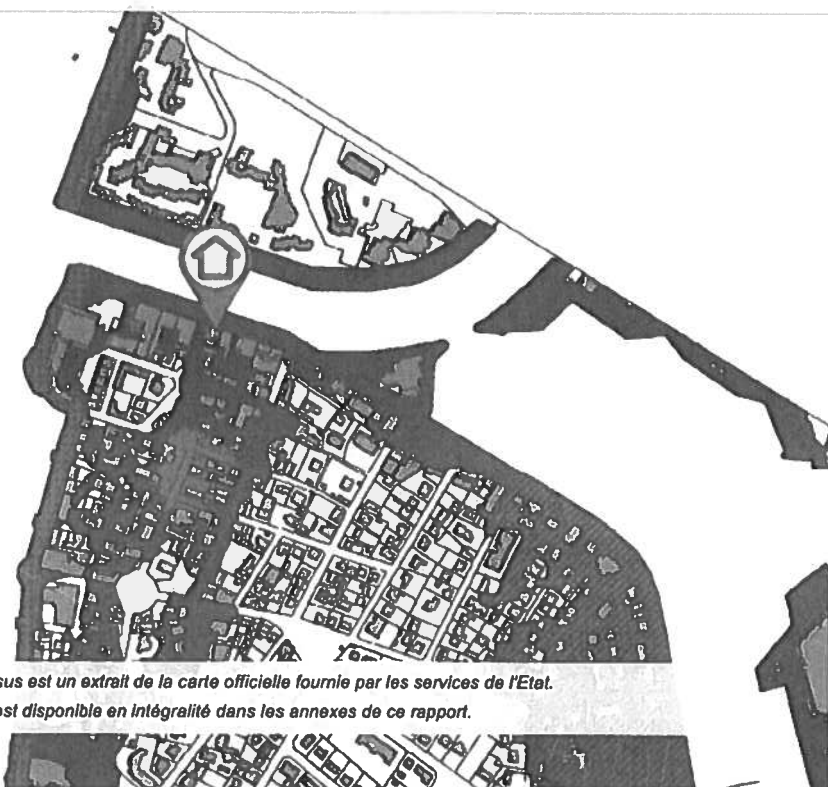


Mouvement de terrain

PPRn Recul du trait de côte et de falaises, approuvé le 09/07/2021
(multirisque)

Non concerné*

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



AL

KINAXIA

Déclaration de sinistres indemnisés

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

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

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	27/12/2020	29/12/2020	07/05/2021	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	03/12/2020	05/12/2020	07/05/2021	☐
Par remontées de nappes phréatiques	31/01/2014	12/02/2014	22/07/2015	☐
Inondation - Recul du trait de côte et de falaises	10/02/2013	13/02/2013	27/06/2013	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	24/01/2009	27/01/2009	29/01/2009	☐
Par submersion marine				
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	10/03/2008	11/03/2008	05/07/2008	☐
Par submersion marine				
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	☐
Mouvement de terrain				

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

Préfecture : Mont-de-Marsan - Landes
Commune : Capbreton

Adresse de l'immeuble :
89 Avenue Georges Pompidou
40130 Capbreton
France

Etabli le :

Vendeur :

Acquéreur :

SAS Argiteck








Prescriptions de travaux

Pour le PPR « Inondation » approuvé le 09/07/2021, des prescriptions s'appliquent dans les cas suivants :

- Quelle que soit la zone et la destination du bien : référez-vous au règlement, page(s) 25
- Quelle que soit la zone et sous la condition "canalisation (propriétaire)." : référez-vous au règlement, page(s) 26
- Quelle que soit la zone et sous la condition "citerne extérieure, citerne enterrée, mobilier extérieur ou bouteille de gaz (propriétaire)." : référez-vous au règlement, page(s) 25
- Quelle que soit la zone et sous la condition "mobilier urbain." : référez-vous au règlement, page(s) 27
- Quelle que soit la zone et sous la condition "piscine ou bassin." : référez-vous au règlement, page(s) 26
- Quelle que soit la zone et sous la condition "stockage de polluant (propriétaire)." : référez-vous au règlement, page(s) 25
- Quelle que soit la zone et sous la condition "ventilation ou canalisation (propriétaire)." : référez-vous au règlement, page(s) 25,26

Documents de référence

- > Règlement du PPRn multirisque, approuvé le 09/07/2021
- > Note de présentation du PPRn multirisque, approuvé le 09/07/2021

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

Conclusions

L'Etat des Risques délivré par CBL Diagnostic en date du 26/10/2021 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2021-1211 en date du 30/08/2021 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque Inondation Par submersion marine et par la réglementation du PPRn multirisque approuvé le 09/07/2021
 - > Des prescriptions de travaux existent pour l'immeuble.
- Le risque sismique (niveau 2, sismicité Faible) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8

Sommaire des annexes

- > Arrêté Préfectoral n° 2021-1211 du 30 août 2021
- > Cartographies :
 - Cartographie réglementaire du PPRn multirisque, approuvé le 09/07/2021
 - Cartographie réglementaire de la sismicité

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

ALLIANCE ATLANTIQUE PYRENEES

HUISSIERS DE JUSTICE

W. NOEL – J-D. SANTRAILLE – M. LART – J. LALANNE – F. TARDY – P. FANCELLU – V. ROBERT – C. PLANES

PROCES-VERBAL DE CONSTAT



ALLIANCE
ATLANTIQUE
PYRÉNÉES
HUISSIERS DE JUSTICE

PAU
64000
3 rue Duplaa

BAYONNE
64100
18 av. L. Tchèque

TARBES
65000
9 C. Gambetta

SOUSTONS
40140
26 rue J. Moulin

ORTHEZ
64300
3 rue Léon Blum

CASTETS
40260
529 rue de la Poterie

LANNEMEZAN
65300
59 rue Voltaire

NAY
64800
7 rue de la Poste

www.notrehuissier.com

5

AL

9

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX-MILLE-VINGT-DEUX et le **VINGT-HUIT JANVIER**

A 16 heures 10

A LA REQUÊTE DE :

La société par actions simplifiée ARGITECK inscrite au registre du commerce et des sociétés de DAX sous le numéro B 844 809 103, ayant son siège social à TARNOS (40220), 14 rue des Mimosas, représentée par Monsieur Jean DAUDE.

LEQUEL M'A PREALABLEMENT EXPOSE :

Que sa société est propriétaire d'un local commercial sis sur la commune de CAPBRETON (40130), 89 avenue Georges Pompidou, qui doit faire l'objet d'une vente immobilière.

Dans le cadre de cette vente immobilière, il m'est demandé de constater l'état général de ce bien.

Que de mes constatations procès-verbal de constat soit dressé.

C'EST POURQUOI, DEFERANT A CETTE REQUISITION,

Je, soussigné, **Cloé LORCET**, Clerc habilité aux constats au sein de la SELAS ALLIANCE ATLANTIQUE PYRENEES, titulaire de l'office d'Huissier de Justice sis à SOUSTONS (40140), 26, rue Jean Moulin,

Certifie me transporter ce jour à CAPBRETON (40130), 89 avenue Georges Pompidou, où là étant je constate ce qui suit :

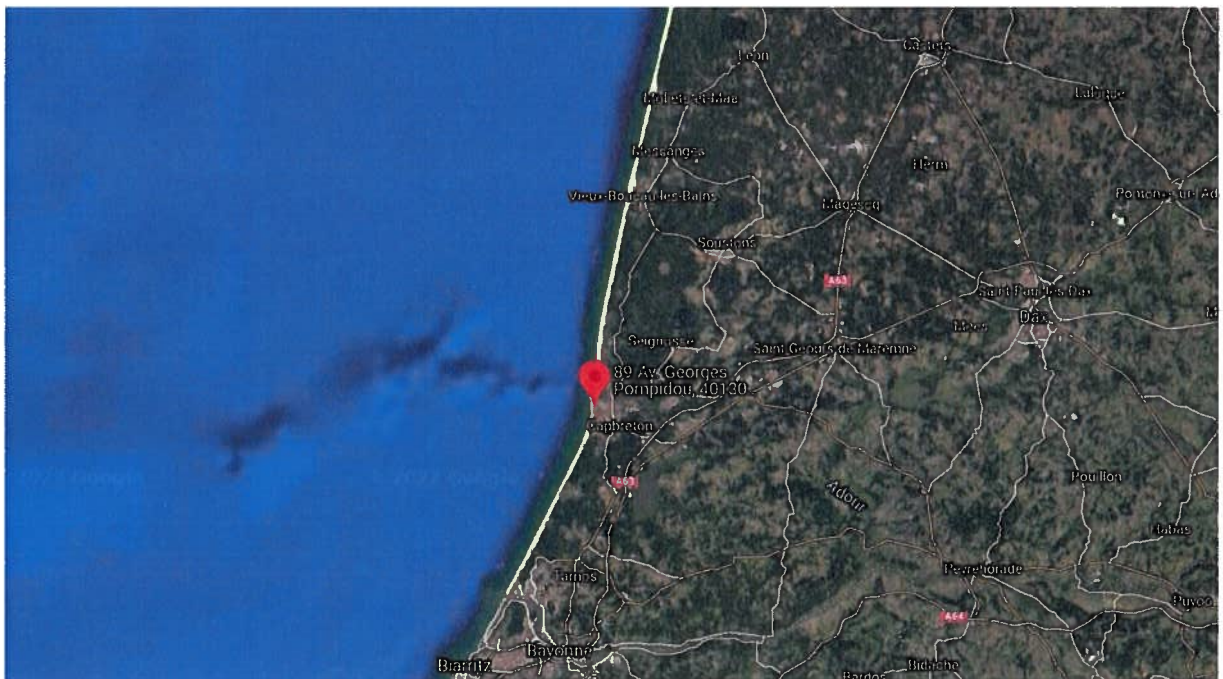
LOCALISATION

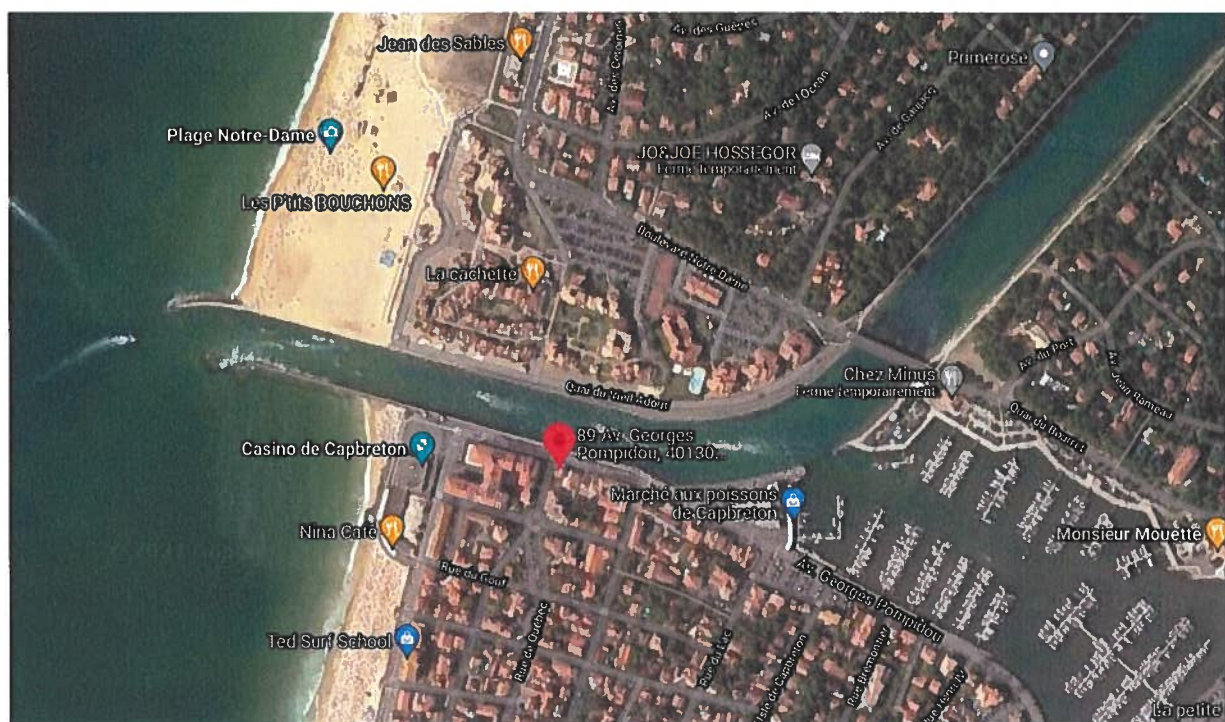
A mon arrivée sur les lieux, je géolocalise ma position à l'aide de l'application « GÉOPORTAIL ».



AL







5

SOMMAIRE

I. La façade extérieure du local commercial

II. L'intérieur du local commercial

A. Le sol

B. Les murs

C. Le plafond

D. La menuiserie

CONSTATATIONS

I. La façade extérieure du local commercial

Je constate que cette façade est refaite entièrement à neuf. Aucun désordre n'est à signaler. Le tout est en parfait état.



Le local commercial objet du procès-verbal de constat concerne la partie située au rez-de-chaussée du bâtiment, côté gauche :

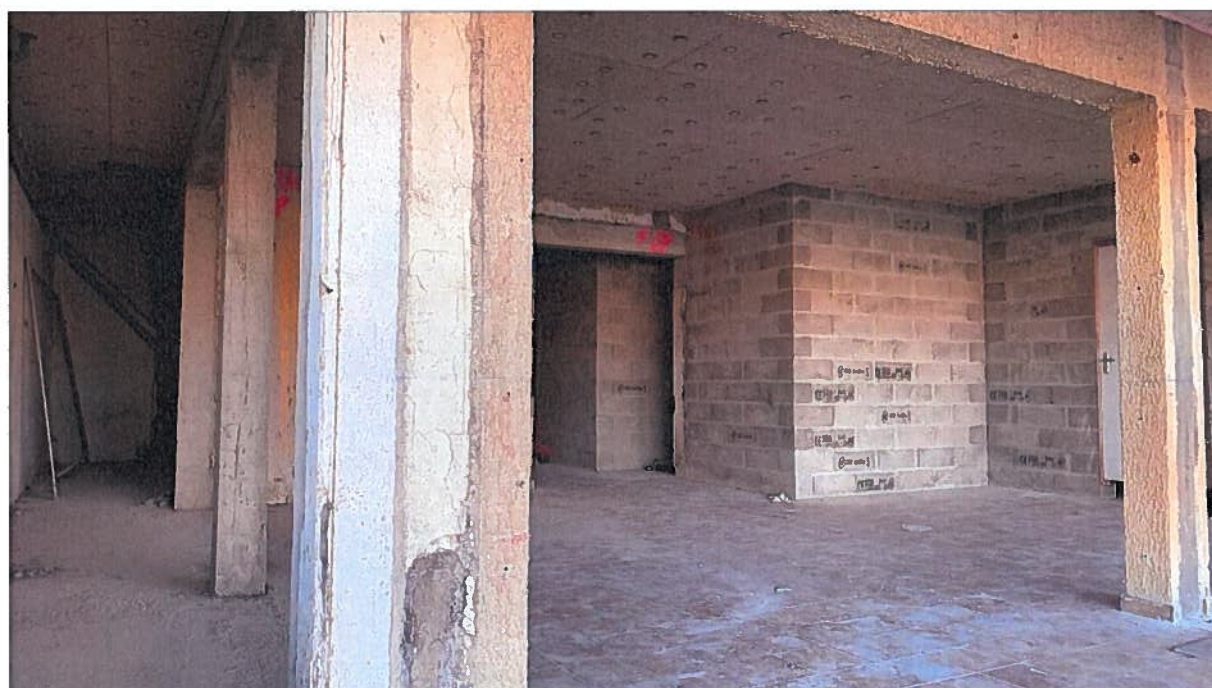


⑧ AC 7



II. L'intérieur du local commercial

Vue générale sur l'ensemble du local :





A. Le sol

Je constate que le sol est revêtu pour la majeure partie d'un carrelage à l'état d'usage sur lequel il y a de la poussière.

Il existe une bande de béton au sol sur toute la longueur côté Est.



AL





AC 9





AL

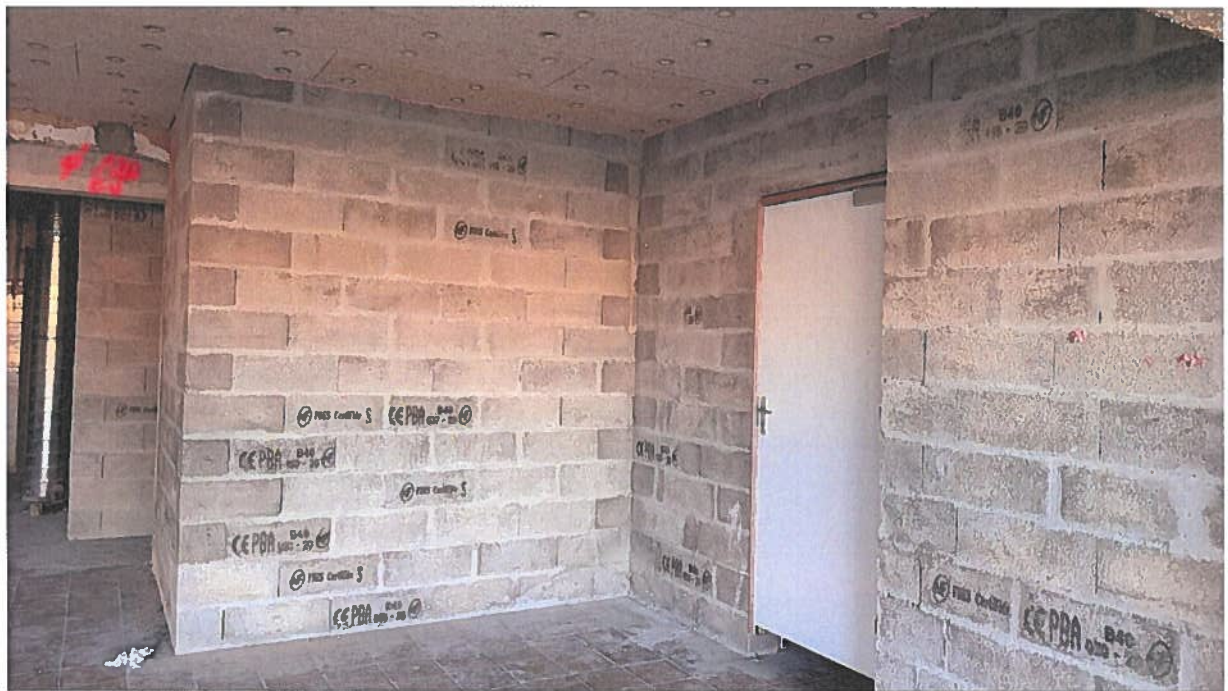
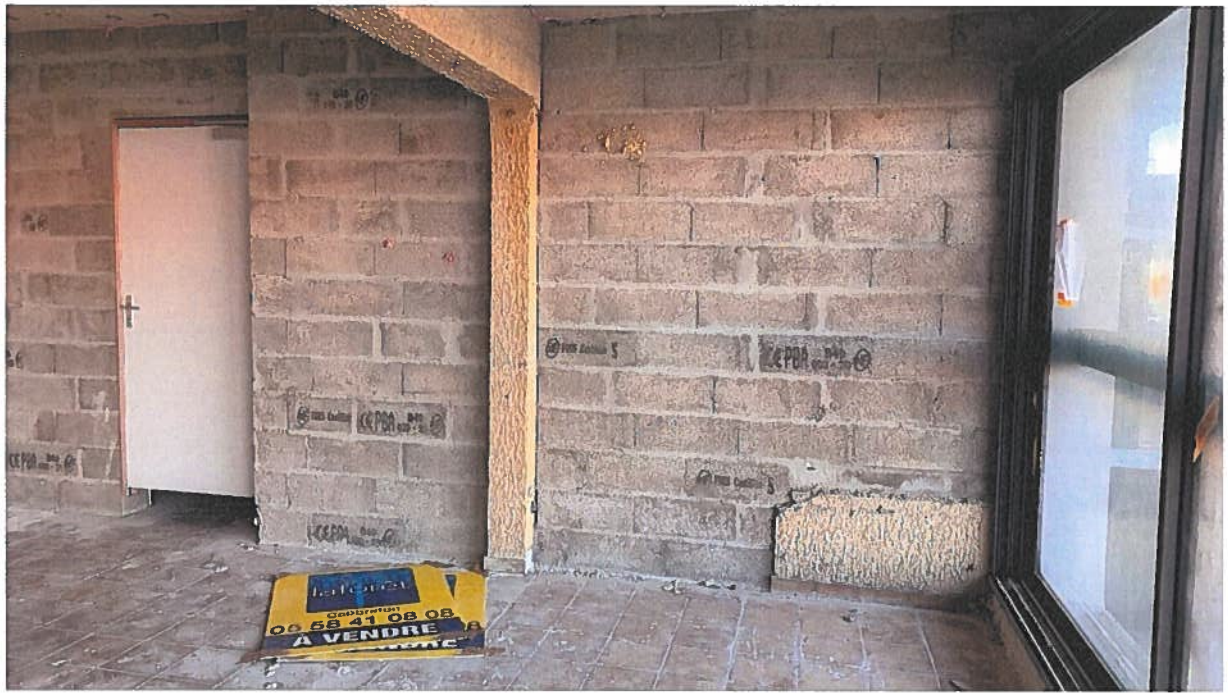


B. Les murs

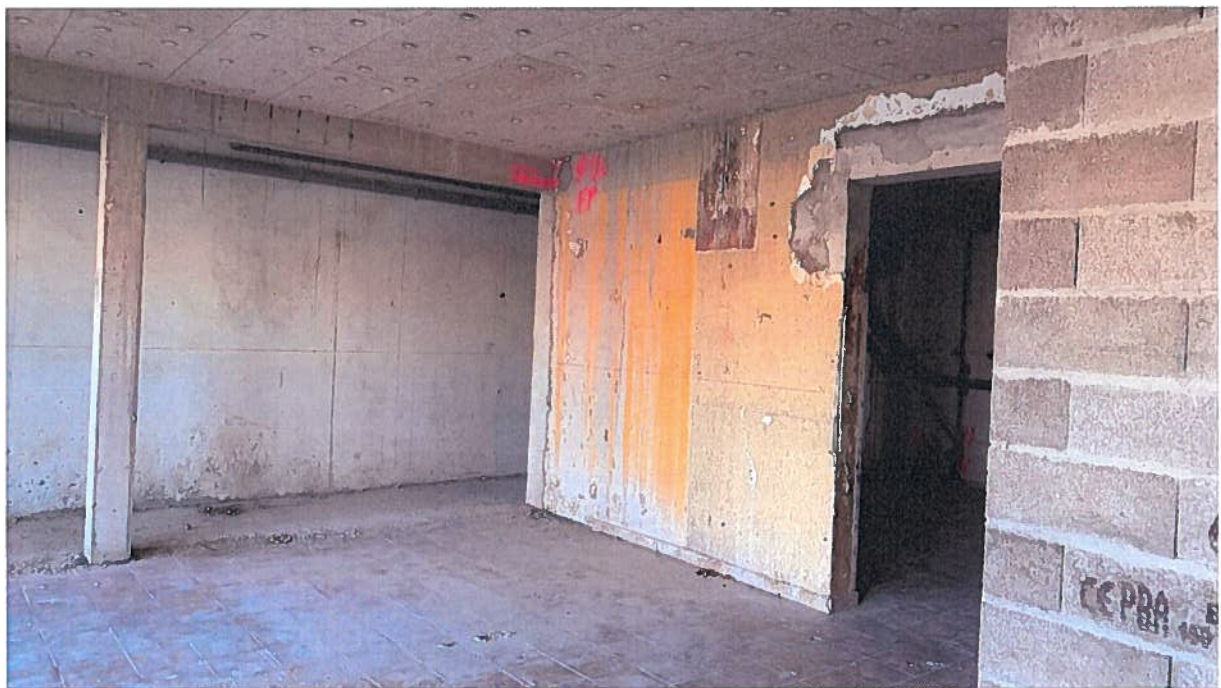
Je constate que les murs sont composés :

- D'une partie en parpaings à l'état brut qui ne mérite pas de remarques particulières ;
- D'une partie en béton revêtu de plâtre qui tombe de façon très importante par endroit et qui se fissure ;
- D'une partie en béton non revêtu présentant des traces et des coulures mais également des écritures à la bombe ainsi que des traces de couleur jaune sur quasiment toute la hauteur d'un pan de mur ;
- D'une partie carrelée qui présente des impacts, traces, éclats et écritures à la bombe de couleur rouge

Je constate la présence de tuyaux en PVC d'évacuation des eaux usées ainsi qu'un conduit galvanisé qui part du sol et monte jusqu'au plafond. A côté de ce conduit, il en existe un deuxième mais qui se situe au niveau du plafond et ne descend que sur une trentaine de centimètres.



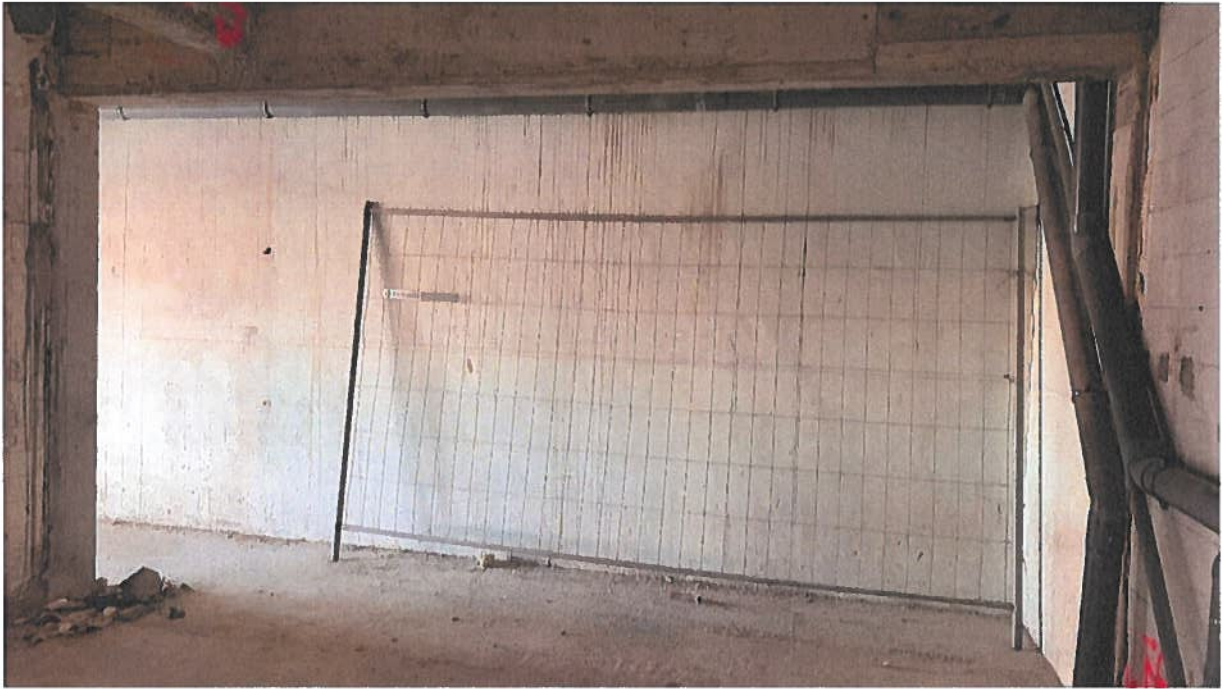
S AL 9





SN AL 7





SD AC



C. Le plafond

Je constate que le plafond est revêtu de panneaux de fibres de bois système Heraklith en parfait état.



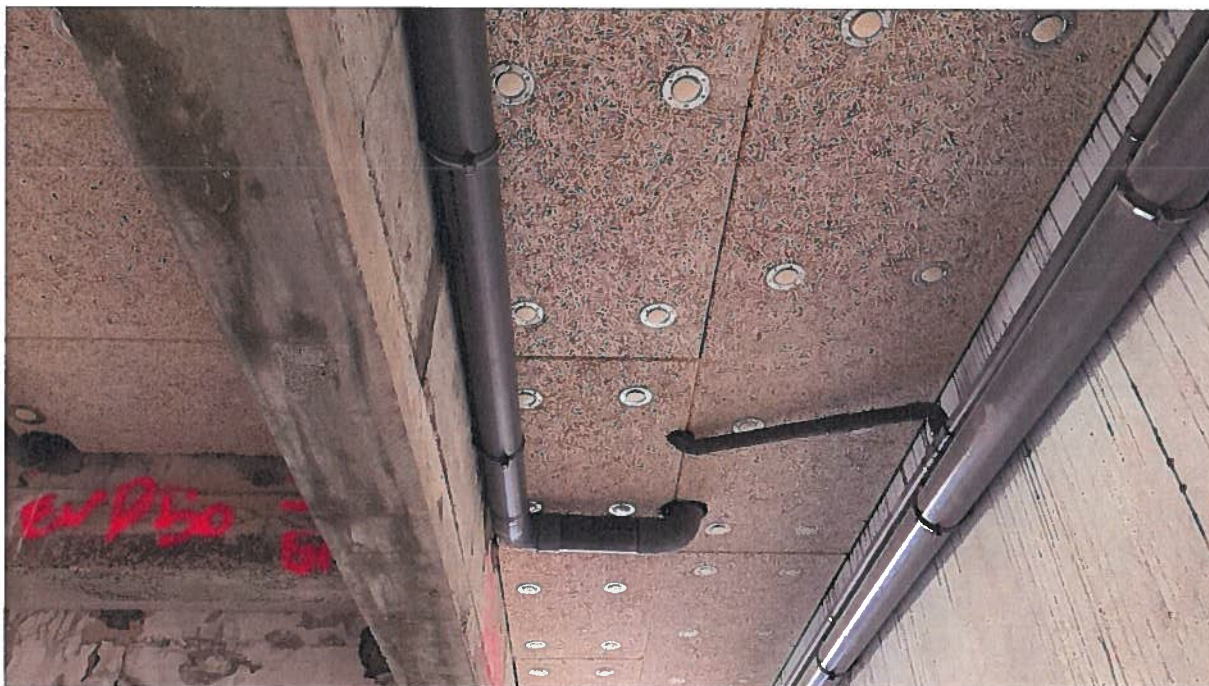


AL





S AL



D. La menuiserie

Je constate l'existence de deux grandes portes fenêtres coulissantes dont la structure est en aluminium ainsi qu'une porte d'entrée avec une imposte, en aluminium également. Le tout est neuf et en parfait état.





PHOTOGRAPHIES

À l'appui de ces constatations, j'ai pris une série de trente-six **photographies** qui seront annexées au présent procès-verbal de constat **et conservées en l'étude sous forme numérique.**

CLÔTURE

Et de tout ce que dessus, je dresse procès-verbal qui sera conservé en les minutes.

Coût et WC en état d'usage
COÛT

Coût conforme à l'original

M. LART



Cloé LORCET



L'HUISSIER DE JUSTICE :

Un éventail de services

Le recouvrement des impayés

Le propriétaire, le locataire

L'entreprise, la famille

Les obligations alimentaires

Les permis d'urbanisme

Les jeux et concours

Les conflits de voisinage

Le consommateur

**Les nouvelles technologies : constats
internet, mails, SMS, vidéos...**



CÔTE BASQUE LANDES
DIAGNOSTIC
FRANCHISE DEKRA
DIAGNOSTIC IMMOBILIER
20 Rue Arnaud Détrouat
64100 BAYONNE
05.59.08.32.92

Dossier de diagnostics techniques

État du bâtiment relatif à la présence de termites



Référence **ETATERMB-INT-202104-000026-2** 26 octobre 2021

Bien	Commerce
Adresse	89 Ave Georges Pompidou - Commerce de Gauche 40130 Capbreton
Propriétaire	Jean Daudé 14 allée des Mimosas 40220 Tarnos
Demandeur	Jean Daudé 14 allée des Mimosas 40220 Tarnos

Absence d'indice d'infestation de termites dans le bâtiment.

Visité le 26 octobre 2021 par Christophe DARGELOS

Ce rapport original ne peut être reproduit sans notre autorisation et ne peut être utilisé de façon partielle.



Sommaire

Sommaire	2
État du bâtiment relatif à la présence de termites	3
A. Désignation du ou des Immeubles bâtis	3
B. Identification du donneur d'ordre	3
C. Désignation de l'opérateur de diagnostic	3
D. Synthèse	3
E. Identification des bâtiments et parties de bâtiments visités et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas	4
F. Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification	6
G. Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification	6
H. Moyens d'investigation utiles	6
I. Constatations diverses	6
J. Eléments complémentaires au constat	7
K. Nota	7
L. Cachet et signature	7
Annexe 1. Certificat de qualification	8
Annexe 2. Attestation d'assurance et sur l'honneur	9

**État du bâtiment relatif à la présence de termites**

Article L 133-6 du code de la construction et de l'habitation ; Arrêté du 29 mars 2007 modifié par l'arrêté du 7 mars 2012, Arrêté du 7 décembre 2011, Arrêté du 14 décembre 2009 ; Norme NF P 03-201 de février 2016.

A Désignation du ou des Immeubles bâtis**A.1 Localisation du ou des immeuble(s) bâti(s)**

Type de bien Commerce
Adresse 89 Ave Georges Pompidou - Commerce de Gauche 40130 Capbreton
Propriété de Jean Daudé
14 allée des Mimosas 40220 Tarnos

Le site se situe dans une commune faisant l'objet d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 133-5 du CCH précisant les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme.

A.2 Désignation et situation du lot de (co)propriété

Informations collectées auprès du donneur d'ordre

Traces de traitement antérieur

☐

Présence de termites déjà signalée dans le bâtiment

☐

Notice technique relative à l'article R112-4 du CCH si la date de dépôt de la demande de permis de construire ou date d'engagement des travaux est postérieure au 01/11/2006

☐**B Identification du donneur d'ordre**

Nom Jean Daudé
Adresse 14 allée des Mimosas 40220 Tarnos
Qualité
Accompagnateur

C Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur	Christophe DARGELOS
Agence	CÔTE BASQUE LANDES DIAGNOSTIC 20 Rue Arnaud Détrouat 64100 BAYONNE
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par	QUALIXPERT 17 rue Borrel - 81100 CASTRES
Numéro de certification de validation	C2395
Date d'obtention	22 février 2021
Organisme d'assurance professionnelle	Liberty Specialty Markets - 42 Rue Washington - Bât. Monceau - 75008 Paris
Numéro de contrat d'assurance et date de validité	ACADTK-001 du 01/07/2021 au 30/06/2022

D Synthèse

Absence d'indice d'infestation de termites dans le bâtiment.



E Identification des bâtiments et parties de bâtiments visités et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas

RDC						
Magasin (1)						
Zone (2)	UD	Revêtement et Support	Résultat (3) *	Catégorie de termite	Commentaires	Photo
Sol	Sol	Béton, Carrelage	Absence d'indice			
Plafond	Plancher haut	Hourdis béton, Plaque isolante	Absence d'indice			
Porte	Ensemble de la porte	Aluminium	Absence d'indice			
Fenêtre 1	Ensemble de la fenêtre	Aluminium	Absence d'indice			
Tous les murs	Mur	Parpaing	Absence d'indice			
Fenêtre 2	Ensemble de la fenêtre	Aluminium	Absence d'indice			
Menuiseries	Menuiseries		Absence d'indice			
Réserve (1)						
Zone (2)	UD	Revêtement et Support	Résultat (3) *	Catégorie de termite	Commentaires	Photo
Sol	Sol	Béton, Carrelage	Absence d'indice			
Plafond	Plancher haut		Absence d'indice			
Tous les murs	Mur	Parpaing	Absence d'indice			
Menuiseries	Menuiseries		Absence d'indice			
Sous sol						
Cave (1)						
Zone (2)	UD	Revêtement et Support	Résultat (3) *	Catégorie de termite	Commentaires	Photo
Sol	Sol	Béton	Absence d'indice			
Plafond	Plancher haut	Enduits lissés-talochés, Hourdis béton	Absence d'indice			
Tous les murs	Mur	Parpaing	Absence d'indice			
Menuiseries	Menuiseries		Absence d'indice			
Sanitaires (1)						
Zone (2)	UD	Revêtement et Support	Résultat (3) *	Catégorie de termite	Commentaires	Photo
Sol	Sol	Béton, Carrelage	Absence			



			d'indice			
Plafond	Plancher haut	Béton, Peinture	Absence d'indice			
Tous les murs	Mur	Faïence, Plâtre	Absence d'indice			
Menuiseries	Menuiseries		Absence d'indice			

Toilettes 1 (1)

Zone (2)	UD	Revêtement et Support	Résultat (3) *	Catégorie de termite	Commentaires	Photo
Sol	Sol	Béton, Carrelage	Absence d'indice			
Plafond	Plancher haut	Béton, Peinture	Absence d'indice			
Tous les murs	Mur	Faïence, Plâtre	Absence d'indice			
Menuiseries	Menuiseries		Absence d'indice			

Toilettes 2 (1)

Zone (2)	UD	Revêtement et Support	Résultat (3) *	Catégorie de termite	Commentaires	Photo
Sol	Sol	Béton, Carrelage	Absence d'indice			
Plafond	Plancher haut	Béton, Peinture	Absence d'indice			
Porte	Ensemble de la porte	Bois, Peinture	Absence d'indice			
Menuiseries	Menuiseries		Absence d'indice			
Tous les murs	Mur	Faïence, Plâtre	Absence d'indice			

Toilettes 3 (1)

Zone (2)	UD	Revêtement et Support	Résultat (3) *	Catégorie de termite	Commentaires	Photo
Sol	Sol	Béton, Carrelage	Absence d'indice			
Plafond	Plancher haut	Béton, Peinture	Absence d'indice			
Porte	Ensemble de la porte	Bois, Peinture	Absence d'indice			
Tous les murs	Mur	Faïence, Plâtre	Absence d'indice			
Menuiseries	Menuiseries		Absence d'indice			

Légende

(1)	Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment
(2)	Identifier notamment : ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes ...



(3)	Mentionner les indices ou absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature
*	Absence d'indice = absence d'indice d'infestation de termites

F Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification

Aucun

G Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification

Les résultats de ce repérage ne se rapportent qu'aux éléments visibles et accessibles lors de l'intervention.

Les ouvrages et éléments à plus de 3m de hauteur n'ont pas été contrôlés faute de moyens d'accès sécurisés, à la charge du donneur d'ordre.

La présence de l'isolant ne permet pas un contrôle exhaustif des bois sans dépose totale de l'isolant, opération susceptible de dégrader les propriétés et et l'état de ce matériau.

Les parties encastrees et les surfaces au contact des maçonneries des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments suivants ne sont pas contrôlables sans travaux destructifs non compris dans notre mission pour les éléments de menuiserie suivants : bois de structure, porte, porte-fenêtre, fenêtre, bâti de fenêtre, bâti de placard, bâti de porte intérieure et extérieure.

La présence de revêtements de sol (moquette collée, revêtement de sol collé, parquet flottant) ne permet pas le contrôle exhaustif des planchers et vides de structures.

L'intérieur des éléments suivants n'est pas contrôlable sans travaux de démontage non compris dans notre mission : caisson de climatisation, caisse de volet, coffrage, goulottes plastiques.

La face arrière, les tasseaux de fixation, les surfaces et le vide de structure des éléments suivants ne sont pas contrôlables sans travaux destructifs : plinthes, soubassement / cimaise / bardages / lambris.

Les espaces ménagés par les joints de dilatation ne sont pas contrôlables sans travaux destructifs.

Les conduits et gaines ne peuvent être contrôlés de façon exhaustive sans travaux destructifs.

Notre responsabilité ne saurait être engagée pour ces ouvrages, parties d'ouvrages et éléments que nous pourrions contrôler lorsqu'ils seront rendus accessibles.

H Moyens d'investigation utiles

Conformément à la norme NF P 03-201 (février 2016), l'investigation consiste à faire un examen le plus complet possible de la situation du site désigné ci-dessus vis-à-vis des termites.

Le bâti a fait l'objet d'un examen visuel et d'un sondage des bois non destructif par poinçonnage (sauf parties déjà altérées ou dégradées) des parties visibles et accessibles, à l'exclusion de tout autre moyen et méthode. Les parties cachées ou inaccessibles dont l'examen n'a pas été réalisable et qui ont été repérées sont mentionnées dans la suite de ce rapport.

Les parties visitées et les éléments examinés sont ceux accessibles le jour de la visite et n'obligent pas le contrôleur à détériorer ou déposer les revêtements fixés, doublages, habillages, lambris, coffrages, ni déplacer le mobilier.

Le seul moyen de déterminer l'étendue d'une infestation ou son état d'activité est de procéder à des sondages destructifs qui ne sont pas compris dans cette prestation. Notre responsabilité ne saurait être engagée pour les bâtiments, parties de bâtiments, ouvrages ou parties d'ouvrages et éléments non accessibles du fait de l'absence de moyens d'accès ou de leur encombrement le jour de la visite, que nous pourrions contrôler lorsqu'ils seront rendus accessibles.

Outils : lampe, poinçons, ciseaux à bois et lames plates.

I Constatations diverses

Absence d'indice d'infestation de termites aux abords du bâtiment.



Indices d'infestation de termites souterrains dans les abords

☐

Indices d'infestation de termites de bois sec dans les abords

☐

Indices d'infestation d'autres agents de dégradation du bois

☐

NOTE: Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, le nombre et la localisation précises.

Si le donneur d'ordre le souhaite il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF P 03-200.

J Éléments complémentaires au constat

Accès et état du local

Le jour de la visite, le bien était meublé et/ou encombré, ce qui n'a pas permis le contrôle exhaustif des locaux

☐

L'accès est non sécurisé au-delà de 3 mètres

☒

L'accès est non sécurisé car une partie du bâtiment est effondrée

☐

Des documents ont-ils été remis

☐

K Nota

Conformément à l'article L 133-6 du Livre Ier, Titre III, Chapitre III du code de la construction et de l'habitation, cet état du bâtiment relatif à la présence de termites est utilisable jusqu'au 26 avril 2022.

Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission.

L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

L Cachet et signature

Signature et Cachet de l'entreprise

Date d'établissement du rapport :

Fait à BAYONNE le 26/10/2021
Référence: ETATERMB-INT-202104-000026-2
Nom du diagnostiqueur : Christophe DARGELOS
Durée de la visite : 60 minutes

Mention finale

Lorsqu'une infestation de termites (même sans activité apparente) est constatée, seul un certificat de traitement anti-termites sous garantie peut attester de l'absence de termites dans le bâtiment. Il appartient au propriétaire de l'immeuble de fournir ce certificat de traitement.

Note : dans le cas de présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L. 133-4 et R 133-3 du code de la construction et de l'habitation.

Note : conformément à l'article L.271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

ANNEXE 1 **Certificat de qualification**

La certification

QUALIXPERT

Certificat N° C2395

Monsieur Christophe DARGELOS

Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 et / ou PR16 consultable sur www.qualixpert.com conformément à l'ordonnance 2005-686 titre III du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 05 septembre 2006.

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

cofrac



CERTIFICATION DE PERSONNES
ADRESSE: 17118
N° 40534
PORTES
DISPONIBLE SUR
WWW.COFRAC.FR

Amiante avec mention	Certificat valable Du 22/02/2021 au 21/02/2028	Arrêté modifié du 02 juillet 2016 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention France Métropolitaine	Certificat valable Du 22/02/2021 au 21/02/2028	Arrêté modifié du 02 juillet 2016 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 22/02/2021 au 21/02/2028	Arrêté modifié du 02 juillet 2016 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 22/02/2021 au 21/02/2028	Arrêté modifié du 02 juillet 2016 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 21/05/2021 au 20/05/2028	Arrêté modifié du 02 juillet 2016 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 06/06/2021 au 05/06/2028	Arrêté modifié du 02 juillet 2016 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 vendredi 21 mai 2021

Marjorie ALBERT
Directrice Administrative



*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 Borol - 81100 CASTRES
Tél. 05 63 73 06 13 - Fax 05 63 73 32 87 - www.qualixpert.com
sarl au capital de 8000 euros - APE 7120B - RCS Castres SIRET 493 037 832 00018