BAIL COMMERCIAL

IDENTIFICATION DES PARTIES

LE BAILLEUR

La Société dénommée **« LES TROIS DAMES »** ;
Société civile immobilière au capital de quatre-vingt-seize euros (96 €), dont le siège est situé [redacted];
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux et identifiée sous le numéro SIREN 423 868 025

Représentée par :

Marie-[redacted]
Née le [redacted]
Domicil[redacted]
De nationalité française
Mariée sous le régime de la séparation de biens

Dénommée ci-après « LE BAILLEUR »

D'UNE PART

ET

LE PRENEUR

La société dénommée **« Anémone »** ;
Société à responsabilité limitée unipersonnelle (EURL) au capital social de mille-cinq-cents euros (1500 €), dont le siège social est situé au 2 Rue Planterose – 33800 Bordeaux ;
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux et identifiée sous le numéro SIREN 908 497 746

Représentée par :

Madame [redacted]
Née le [redacted]
Demeurant [redacted]
De nationalité française
Célibataire

Dénommée ci-après « LE LOCATAIRE » ou le « LE PRENEUR »

D'AUTRE PART

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

Le bailleur :
La Société dénommée LES TROIS DAMES est représentée à l'acte par Madame Anne[redacted]
Bordeaux, ici présente, agissant en qualité de gérante associée de ladite société.

Le preneur :
La Société Anémone est représentée par Madame Aurélie PIERRAT, demeurant au [redacted] ici présente, agissante en qualité de seule associée de ladite société.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DES DÉCLARATIONS

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 – CAPACITÉ

Préalablement au bail, les parties confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Les parties déclarent, en outre, qu'elles ne font l'objet d'aucunes mesures civiles ou commerciales ou pénales susceptibles de restreindre ou de limiter ou faire obstacle à la libre capacité de contracter.

Lesquels ont convenu et arrêté ce qui suit :

CONTENU DU CONTRAT

Le bailleur confère un bail commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, au preneur, qui accepte, portant sur les locaux dont la désignation suit.

DÉSIGNATION DU BIEN

2 Rue Planterose – 33800 Bordeaux

Un local à usage commercial ci-après désigné d'un immeuble en copropriété, situé au 2 Rue Planterose – 33800 Bordeaux, au rez-de-chaussée dudit immeuble.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Adresse ou Lieudit	Surface
DN	452	2 Rue Planterose	03 à 30 ca

Le bien ci-après désignés :

Un ensemble de pièces représentant la totalité du lot 3 du règlement de copropriété et une pièce du lot 2 du même règlement pour une surface totale d'environ 98m².

Étant précisé qu'au lot 2 sont attachés les 163 / 1.000èmes des parties communes de l'immeuble et au lot 3 les 92 / 1.000èmes des parties communes de l'immeuble.

Et qu'il y a un accès commun avec le solde du lot 2 qui est loué à un tiers.

Ainsi qu'il figure en rouge sur le plan ci-annexé de la copropriété.

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.

Règlement de copropriété – L'ensemble immobilier dont dépendent les lots loués a fait l'objet d'un état descriptif de division contenant règlement de copropriété déposé au

rang des minutes de Maître JAULIN, Notaire à BORDEAUX, le 16 novembre 1999, publié au Service de la publicité foncière de BORDEAUX 2, le 6 décembre 1999 volume 1999P numéro 12216.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

DURÉE

Le bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 7 février 2025 pour se terminer le 6 février 2034.

FACULTÉ DE RÉSILIATION TRIENNALE

Il est tenu compte des dispositions de l'article L 145-4 du Code de commerce.

Le preneur :
Le preneur dispose de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, six mois à l'avance, par lettre recommandé avec demande d'avis de réception ou par un acte extra judiciaire.

Le preneur dispose en outre, lorsqu'il est admis au bénéfice de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social, de la faculté de donner congé à tout moment du bail, à charge de motiver celui-ci et de l'adresser six mois à l'avance par lettre recommandé avec demande d'avis de réception ou par un acte extra judiciaire, conformément à l'article L.145-4 alinéa 4 du Code de commerce. Cette faculté de résiliation a été étendue à l'associé unique d'EURL et au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une SARL titulaire du bail, conformément à l'article L.145-4 alinéa 5 du Code de commerce.

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

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 lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par un acte extrajudiciaire son acceptation ou saisir la juridiction compétente dans les conditions prévues à l'article L.145-58 du Code de commerce.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le preneur bénéficiera du droit au renouvellement du bail et du droit à se maintenir dans les lieux à expiration du bail, de telle sorte que le statut des baux commerciaux soit toujours applicable à cette époque.

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

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

A défaut de congé du bailleur et de demande de renouvellement du preneur dans les délais et formes indiqués ci-dessus, le bail se prolongera par tacite reconduction pour une durée indéterminée aux mêmes conditions.

FORMALITÉS

Le preneur s'oblige à réaliser toutes les formalités nécessaires à son inscription au RCS et au RNE, le tout à ses frais.

DESTINATION DES LIEUX LOUÉS

Les locaux faisant l'objet du bail devront être exclusivement consacrés par le preneur à l'exploitation de son activité de préparation et de vente de pâtisseries sèches et de snacking, sur place ou à emporter, de salon de thé et de barista, d'organisation d'ateliers et évènements divers en lien avec l'objet social de la société à l'exclusion de toute autre activité même temporaire.

Le preneur pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L.145-47 du Code de commerce (déspécialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L.145-48 du même Code (déspécialisation plénière).

Toutefois, le premier locataire d'un local compris dans un ensemble constituant une unité commerciale définie par un programme de construction ne peut se prévaloir de cette faculté pendant un délai de neuf ans à compter de la date de son entrée en jouissance.

Il est fait observer que l'activité dont il s'agit ne contrevient ni aux dispositions des articles L.631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ni à des dispositions réglementaires ou contractuelles pouvant exister.

LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de quinze mille six cents euros (15 600 €) que le preneur s'oblige à payer au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, en termes égaux de chacun.

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

Les parties sont averties que le déplafonnement du loyer s'applique si, notamment à la suite d'une tacite prorogation, le bail est supérieur à douze années conformément à l'article L.145-34 alinéa 3 du Code de commerce.

Viendront s'ajouter, en supplément du loyer, la somme mensuelle de cent soixante-dix euros (170 €) de provision pour le remboursement de l'impôt foncier et de diverses charges. Ce montant sera révisé chaque année en fonction du montant de l'impôt foncier de l'année précédente.

Le loyer et les accessoires seront payables d'avance le premier et le cinq de chaque mois.

Pour la première fois le loyer et les accessoires seront payables le 18 février 2025.

RÉVISION DU LOYER

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

La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.

La demande de réajustement doit être formée par un acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

La clause ci-dessous n'entend pas se confondre avec la révision triennale légale prévue par les articles L.145-37 et suivants du Code de commerce.

INDEXATION CONVENTIONNELLE DU LOYER

Les parties conviennent de se référer aux dispositions de l'article L.112-2 du Code monétaire et financier en indexant le loyer sur l'indice des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

La variation de loyer qui découle de cette indexation ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera annuellement à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors du précédent réajustement.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour étant celui du troisième trimestre de l'année 2024, ce sont les indices correspondant au trimestre de l'année concernée qui détermineront tant l'indice de base que celui de réajustement.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation du local loué, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le preneur à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

DÉPÔT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers et des charges ci-dessus stipulés et de l'exécution des conditions du bail, le preneur a remis au bailleur la somme de deux mille six cents euros (2600 €) et lui en donne quittance à titre de dépôt de garantie.

Dont quittance

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

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

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

En cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera pas modifiée.

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

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

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

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

CLAUSE PENALE

Si le preneur refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, il encourait une astreinte de 3% par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent (50%).

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

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

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

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

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

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

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

Les dispositions des articles L.622-14 2° et R.641-21 du Code de commerce, complétées par l'article R.622-13 dudit Code prévoient que je juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal. Toutefois le bailleur ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement, et ce, sauf en cas de liquidation judiciaire, un mois après avoir délivré au préalable un commandement de payer.

INVENTAIRES DES CHARGES ET DES CONDITIONS

ÉTAT DES LIEUX

Il a été procédé à un **état des lieux contradictoire** entre le **bailleur** et le **preneur**, ou leurs représentants dûment habilités, lors de l'entrée., dont le document figure en annexe du présent bail.

L'état des lieux est établi **par écrit en autant d'exemplaires que de parties** et signé par chacune d'elles. Il pourra être réalisé **sous format papier ou numérique**.

Si l'état des lieux ne peut être établi amiablement, il pourra être dressé par un **huissier de justice**, à l'initiative de la partie la plus diligente, les frais étant supportés **à parts égales** entre le bailleur et le preneur.

Il sera également procédé à un état des lieux lors de la sortie du preneur, conformément au code de commerce.

À la sortie des lieux, le preneur devra restituer le bien en **bon état d'entretien et de réparations locatives**, sous réserve de l'usure normale liée à l'usage. En cas de

détériorations constatées non imputables à l'usure normale, le bailleur pourra procéder à une retenue sur le **dépôt de garantie** ou engager toute action utile pour obtenir réparation.

ENTRETIEN – REPARATIONS

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

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

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

Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1°.

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

GARNISSEMENT

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

AMÉNAGEMENTS

Le preneur aura à sa charge exclusive tous les aménagements et réparations nécessités par l'exercice de son activité.

Ces aménagements s'ils sont importants ou s'ils touchent le gros-œuvre ne pourront être faits qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du preneur ou dans le cas d'aménagements plus simples, d'un avis d'un professionnel qualifié.

MISES AUX NORMES

Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, le preneur aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble loué ou les normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifique à son activité.

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

Le preneur devra exécuter ces travaux dès l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

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

CHANGEMENT DE DISTRIBUTION

Le preneur ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution.

En cas d'autorisation du bailleur, les travaux devront être effectués sous le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Il est rappelé au preneur, que dans les locaux loués d'un immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le bailleur, à compter de son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter dans les meilleurs délais.

AMÉLIORATIONS

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

Les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge de remettre les lieux en l'état.

Il est précisé que cette accession en fin de bail stipulée sans indemnité n'exclut en rien le droit du locataire évincé à demander une indemnité d'éviction à titre indemnitaire, ainsi que les frais entraînés par sa réinstallation dans un nouveau local bénéficiant d'aménagements et d'équipements similaires à celui qu'il a été contraint de quitter.

En outre, la valeur de cet avantage constitue pour le bailleur un complément de loyer imposable au titre de l'année au cours de laquelle le bail expire ou est résilié, ce montant étant égal au surcroît de valeur vénale du bien loué.

TRAVAUX

Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le preneur subira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, qu'ils soient d'entretien ou même de simple amélioration, que le bailleur 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. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait vingt et un jours, à

la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le preneur ne pourra prétendre à aucune réduction 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.

Toutefois, cette clause deviendrait inapplicable dès lors que les travaux empêcheraient purement et simplement la délivrance des lieux loués que l'article 1719 alinéa premier du Code civil impose au bailleur.

Il indique qu'il n'envisage pas dans les trois années suivantes d'effectuer de travaux.

Ces informations doivent être communiquées au locataire preneur dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. A la demande du preneur, le bailleur lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux.

JOUISSANCE DES LIEUX

Le preneur devra jouir des lieux en se conformant à l'usage et au règlement, s'il existe, de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants ou aux voisins. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs nauséabondes ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles ou dangereux. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.
Le preneur ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

EXPLOITATION

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

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

La réglementation est contenue aux articles R.164-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu :

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

ENSEIGNES

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

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

IMPÔTS – CHARGES

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

En sus du loyer, le preneur remboursera au bailleur :

- les impôts et taxes afférents à l'immeuble, **en ce compris les impôts fonciers et les taxes additionnelles à la taxe foncière,** ainsi que tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le preneur bénéficie directement ou indirectement ;
- les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives ;
- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le locataire.

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

4°) – Le preneur remboursera au bailleur l'intégralité des charges de copropriété pour le cas où le bien loué serait en copropriété ou viendrait à être mis en copropriété, mais à la seule exclusion des travaux compris dans ces charges et relevant de ceux qualifiés de grosses réparations tels que définis ci-dessus comme étant à la charge du bailleur, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le bailleur

communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

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

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

ASSURANCES

Le preneur souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et les maintiendra pendant toute la durée du bail.
Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera de la bonne exécution de cette obligation sans délai sur simple réquisition du bailleur.

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

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

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

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

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

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

Le preneur, ainsi que son assureur, renoncent aux termes du contrat souscrit dont une copie est annexée, à tous recours contre le bailleur et son assureur. Par réciprocité, le bailleur renonce à tous recours contre le preneur et son assureur.

CESSION – SOUS-LOCATION

Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail ou sous louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable et

par écrit du bailleur sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce.

Le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux, et ce pendant trois années à compter de la cession. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce (sauvegarde), de l'article L631-14 alinéa premier (redressement judiciaire), de l'article L641-12 alinéa cinquième du même code, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

En outre, toute cession ou sous-location devra être réalisée sous réserve de l'acceptation express du bailleur. Une copie par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la remise de l'acte de cession.

DESTRUCTION

Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité par cas fortuit, le bail serait résilié de plein droit et sans indemnité. En cas de destruction partielle, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, le preneur pourra demander soit la continuation du bail avec une diminution du loyer soit la résiliation totale du bail, sous réserve des particularités suivantes convenues entre les parties :
Si le preneur subit des troubles sérieux dans son exploitation et si la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à quinze (15) jours aux dires de l'architecte du bailleur, les parties pourront résilier le bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les quinze (15) jours de la notification de l'avis de l'architecte du bailleur.

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

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

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

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

VISITE DES LIEUX

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

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

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

RESTITUTION DES LIEUX – REMISE DES CLEFS

Le preneur rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait. La remise des clefs, ou leur acceptation par le bailleur, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répercuter contre le preneur le coût des réparations dont il est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

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

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

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

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

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

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

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

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

Si le preneur se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de cent euros (100 €) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de cinquante pour cent (50%). Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire territorialement compétent.

URBANISME

Le preneur reconnaît que, bien qu'averti de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre le bailleur.

RAPPORTS TECHNIQUES & DIAGNOSTICS

SATURNISME

Chacune des parties reconnaît être pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1949 et dont une partie est à usage d'habitation d'établir un constat de risque d'exposition au plomb.

Le bailleur déclare que le local est entièrement à usage commercial.

AMIANTE

Chacune des parties reconnaît être pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante dans le cadre de présence de matériaux A et B, il doit être mis à la disposition des occupants ou de l'employeur lorsque les locaux abritent des lieux de travail conformément aux dispositions de l'article R.1334-29-5 du Code de la santé publique. En outre, dans cette hypothèse, une fiche récapitulative de ce dossier technique doit être communiquée par le bailleur.

Le bailleur déclare ne pas avoir fait établir de dossier technique amiante. Dans la mesure ou des matériaux et produits des listes A et B révèleraient la présence d'amiante, il manquerait à son obligation de délivrance et serait responsable des conséquences dommageables : résiliation du bail aux torts du bailleur, dédommagement du preneur (indemnisation, prise en compte des pertes d'exploitation).

Le bailleur déclare qu'il n'y a plus d'amiante dans le local.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- Aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- Améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m3).

L'article L.1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R.1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R.125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

NON RESPONSABILITÉ DU BAILLEUR

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

En cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait ;

En cas d'interruption dans les fournitures, qu'il s'agisse des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration ou de l'entreprise qui en dispose, soit de travaux, accidents, réparations ou mises en conformité ;

En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation de ces services dans les lieux loués, sauf s'il résulte de la vétusté.

TOLÉRANCES

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

LOIS ET RÈGLEMENTS

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

DROIT LEGAL DE PRÉFÉRENCE DU PRENEUR

Le preneur bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du local par le bailleur conformément aux dispositions de l'article L.145-46-1du Code de commerce.

Il est précisé en tant que de besoin que le caractère personnel du droit de préférence exclut toute substitution.

DROIT LEGAL DE PRIORITE DU BAILLEUR

Le bailleur bénéficie d'un droit de priorité en cas de cession du bail, droit de priorité conformément aux dispositions de l'article L.145-51 du Code de commerce.

Ce droit de priorité n'est possible que si le preneur veut céder son bail alors qu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou a été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales.

USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDÉE

Aux termes des dispositions de l'article R.145-38 du Code du commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans la mesure où les textes le permettent, la date de notification à l'égard de celle qui y procède est celle de l'expédition de sa lettre et, à l'égard de celle 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 un acte extrajudiciaire.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC

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

DÉCLARATIONS

Le bailleur déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

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

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

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

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

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

PRESCRIPTION

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

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

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

COPIE EXÉCUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au bailleur.

FRAIS HONORAIRES

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

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

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, font partie intégrante de l'acte.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

ELECTION DE DOMICILE

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

Le bailleur en son siège social sus-indiqué.

Le preneur en son siège social sus-indiqué et ensuite dans les lieux loués.

DEVOIR D'INFORMATION

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

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

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

DONT ACTE

Fait à Bordeaux

Le 06/06/2025

Le BAILLEUR
SCI LES 3 DAMES
Pour la SCI [redacted]

Le PRENEUR
Pour la SARL ANEMONE
[redacted]

Pierrat Aurélie - Anémone
2, rue Planterose
33800 Bordeaux

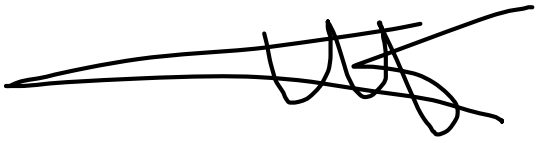
Les Trois Dames
représentée par Mme Marie-Anne Segret
12 Boulevard George V
33000 Bordeaux

Le 07/02/2025
Objet : Demande de résiliation du bail commercial

Madame,
Je vous écris pour vous informer de ma volonté de mettre fin au bail commercial en cours qui a été conclu le 21 octobre 2016 pour le local situé au 2, rue Planterose - 33800 Bordeaux.
Conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de commerce et aux conditions prévues dans le bail, je sollicite la résiliation du contrat avant son terme, et ce, à compter du 1er avril 2025, en respectant le préavis de 6 mois, tel qu'indiqué dans le contrat.
Je vous demande de bien vouloir prendre acte de cette demande et de me confirmer votre accord sur cette résiliation.
Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire et pour organiser la remise des lieux dans les conditions convenues.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

Aurélie Pierrat - Anémone



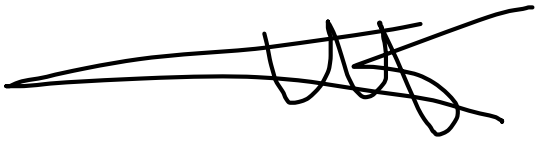
Pierrat Aurélie - Anémone
2, rue Planterose
33800 Bordeaux
aurelie.pierrat@gmail.com
06 20 40 64 03

Les Trois Dames
représentée par Mme Marie-Anne Segret
12 Boulevard George V
33000 Bordeaux

Date : 07/02/2025
Objet : Notification de cession de titres et changement de dirigeant

Madame,
Conformément aux dispositions du bail commercial signé le 21 octobre 2016 pour le local situé au 2 rue Planterose - 33800 Bordeaux, nous vous informons par la présente qu'une cession de titres a eu lieu au sein de la société Anémone, locataire des lieux.
Dans ce cadre, la répartition du capital social a été modifiée, entraînant un changement de dirigeant.
À compter du 7 février 2025, Pierrat Aurélie a été nommé en qualité de Gérante en remplacement de Courbon Anne-Sophie.
Par la présente la société ANÉMONE vous demande de bien vouloir prendre note de cette modification.
Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire et pouvons vous transmettre, si nécessaire, les documents justificatifs.
Dans l'attente de votre confirmation de bonne réception, nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos salutations distinguées.

Aurélie Pierrat
Gérante - Anémone



JURIS
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Votre partenaire confiance depuis 1997



Votre **Dossier** de **Diagnostics** **Techniques**

ADRESSE DE L'EXPERTISE: **02 Rue Planterose**

33800 BORDEAUX - RDC

www.jurisdiagimmo.com



JURIS
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Votre partenaire confiance depuis 1997

Vous avez choisi Juris Diagnostics et vous avez fait le bon choix !

Le but du Dossier de Diagnostics Techniques est de vous informer de façon précise sur votre projet immobilier (une construction, une vente, une location, ou des travaux/ la démolition...). Il vous **garantit contre les vices cachés** : transparence, confiance et protection des biens et des personnes. **Les expertises doivent donc impérativement être réalisées de façon rigoureuse et irréprochable.**

Chez Juris Diagnostics, la compétence est une préoccupation majeure.
Grâce à nos méthodes d'expertises éprouvées depuis plus de 25 ans (nous sommes un des plus anciens cabinets d'expertises de France) et à la formation de nos équipes via notre centre de formation en interne (accrédité par l'Etat, délivrant le Bachelor en techniques du bâtiment), nous garantissons votre sécurité.

Qualité et fiabilité sont nos leitmotivs, chez Juris Diagnostics nous sommes très exigeants.
Les notaires, agences immobilères, professions juridiques et professions du bâtiment nous font confiance partout en France. Nos agences et nos équipes ont à cœur de fournir un travail de qualité supérieure au standard de la profession afin de vous garantir une fiabilité irréprochable pour votre information et votre protection. C'est dans ce but que nous suivons une démarche qualité à chaque étape de nos process.

Un modèle de rapport unique à Juris Diagnostics : pragmatique, transparent et très compréhensible.
Nous avons à cœur de vous « faciliter la vie », et d'être le plus transparent possible. C'est pour cela que nous apportons une attention toute particulière au fait de rendre nos rapports d'expertises les plus lisibles et compréhensibles possible (structure des contenus, mise en avant de la synthèse et des conclusions, plans, photos etc.) De plus, chaque rapport fait l'objet d'un contrôle en interne avant envoi à nos clients.

Nous vous souhaitons une bonne lecture de ce document.

EXIGEZ LA QUALITE AVEC L'EXPERTISE JURIS !

Olivier BOUCHERAND
Directeur Général



Label Qualité JURIS

www.jurisdiagimmo.com



JURIS
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS
Votre partenaire confiance depuis 1997

LES INTERVENANTS DU DOSSIER

n° 33/2025/01/93796/BORDEAUX - sci des 3 Dames

Désignation du propriétaire

LES 3 DAMES - [redacted]

Votre cabinet d'expertise

JURIS DIAGNOSTICS IMMOBILIER
167 Rue d'Ornon
33170 GRADIGNAN
0535542773 - stephane.m@jurisdiagimmo.com
SIRET : 85237607800014, 1000, 7120B
Compagnie d'assurance : AXA
N° de police et validité : 10583931804 / 31 décembre 2025

Votre diagnostiqueur expert

Stéphane MARRO
06 42 68 92 12
Stephane.m@jurisdiagimmo.com

Stéphane MARRO
Gérant du cabinet
Diagnostiqueur certifié

Label Qualité JURIS

www.jurisdiagimmo.com

JURIS
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Date du repérage : 03/02/2025
Numéro de dossier : 33/2025/01/93796/BORDEAUX - sci des 3 Dames

SYNTHESE EXPERTISE



Désignation du ou des bâtiments

Adresse : **02 Rue Planterose**
Commune : **33800 BORDEAUX**

Type de logement : **Local commercial de 50 à 100 m²**
Année de construction : **1890**

Propriétaire : **LES 3 DAMES - M. SEGRET**

	DIAGNOSTICS	CONCLUSIONS
	Mesurage	Superficie habitable totale : 98,93 m² Surface au sol totale : 98,93 m²
	DPE	Consommation énergétique D 225 kWh$_{EP}$/m².an Emission de GES B 6 kg$_{eqCO_2}$/m².an Estimation des coûts annuels : entre 2 000 € et 2 710 € par an Prix moyens des énergies indexés sur les années 2024-
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.
	ERP	Cf ERP

Attention : La synthèse du Dossier de Diagnostics Techniques n'est donnée qu'à titre indicative et doit obligatoirement être accompagnée des rapports d'expertises complets avec leurs annexes. Le présent rapport ne rend compte de l'état du bien qu'à la date de sa visite. Il n'est valable tant qu'aucune modification n'est réalisée suite à l'utilisation de ce dernier, à des travaux ou à toutes modifications du cadre réglementaire. L'utilisation de ces expertises est nominative, uniquement par le propriétaire mentionné dans ce rapport et sous réserve du paiement des honoraires.

ATTESTATION DE SUPERFICIE HABITABLE « LOI BOUTIN »

Date du repérage : 03/02/2025

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département :.... **Gironde**
Adresse :..... **02 Rue Planterose**
Commune :..... **33800 BORDEAUX**
Section cadastrale DN, Parcelle(s) n° 452
Désignation et situation du ou des lots de copropriété :
RDC, Lot numéro : NC

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : . **LES 3 DAMES -** [redacted]
Adresse :..... [redacted]

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

Nom et prénom : **Mme SEGRET**
Adresse :.....

Périmètre d'intervention

Périmètre de repérage : **Niv Immeuble: 1 Niv Sous-Sol: 0**

Désignation du diagnostiqueur expert

Nom et prénom : ..... **MARRO stéphane**
Raison sociale de l'entreprise : **JURIS DIAGNOSTIC BORDEAUX**
Adresse : **167 Rue d'Ornon, 33170 GRADIGNAN**
Numéro SIRET : **85237607800014 / 1000 / 7120B**
Désignation de la compagnie d'assurance : **AXA**
Numéro de police et date de validité : **10583931804 / 31/12/2025**

Surface habitable en m² du lot

Surface habitable totale : 98,93 m² (quatre-vingt-dix-huit mètres carrés quatre-vingt-treize)

Surface au sol totale : 98,93 m² (quatre-vingt-dix-huit mètres carrés quatre-vingt-treize)

Résultat du mesurage

Date du mesurage : 03/02/2025

DOCUMENTS REMIS PAR LE DONNEUR D'ORDRE : NEANT

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce selon la Loi Boutin

Parties de l'immeuble bâtis expertisées	Superficie privative LOI BOUTIN	Surface au sol	Observations
Rez de chaussée - SALLE 1	34,10	34,10	
Rez de chaussée - SALLE 2	32,52	32,52	
Rez de chaussée - SALLE 3	14,45	14,45	
Rez de chaussée - CUISINE	10,51	10,51	
Rez de chaussée - CELLIER	1,28	1,28	
Rez de chaussée - RANGEMENT	1,16	1,16	
Rez de chaussée - DEGAGEMENT	3,45	3,45	
Rez de chaussée - WC	1,46	1,46	

La présente mission consiste à établir une attestation relative à la surface habitable des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 au regard du code de la construction et de l'habitation, en vue de reporter leur superficie dans le bail d'habitation d'un logement vide en résidence principale.

Extrait du CCH : R.111-2 - La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.
Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

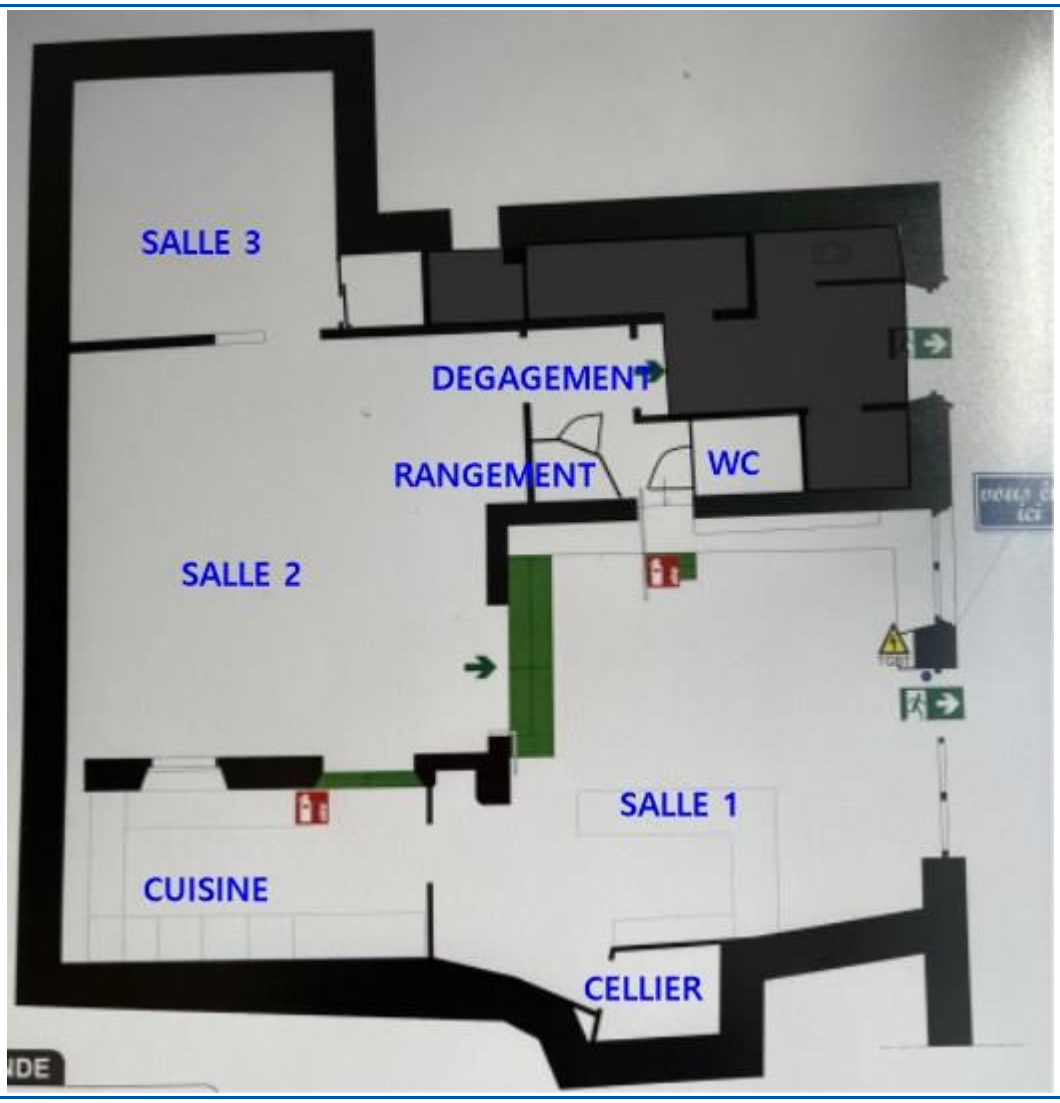
IMPORTANT EN CAS D'ABSENCE DE DOCUMENTS :
La présente attestation ne préjuge nullement de la situation juridique des locaux mesurés. Nous n'avons pas eu accès, malgré notre demande auprès du donneur d'ordre, au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division de l'immeuble dans lequel sont situés les dits locaux. Nous ignorons donc si la surface mesurée correspond à celle des parties privatives d'un lot de copropriété telle qu'elle est définie par la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 et par le décret n° 97-532 du 23 mai 1997.

NOTA : La présente mission de mesurage ne rend compte de l'état de la superficie de la partie privative totale du lot qu'à la date de sa visite. Elle est valable tant qu'aucune modification substantielle de la structure ou du cloisonnement n'est réalisée consécutivement à des travaux. Le présent certificat ne vaut que pour le calcul de la superficie privative totale du lot. Le détail des surfaces indiquées n'est donné qu'à titre indicatif.

Fait à **BORDEAUX**, le **03/02/2025**

Par : MARRO stéphane




SALLE 3
DEGAGEMENT
RANGEMENT
WC
SALLE 2
SALLE 1
CUISINE
CELLIER

JURIS DIAGNOSTICS IMMOBILIERS
Votre partenaire confiance depuis 1997

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

N° 33/2025/01/93796/BORDEAUX - sci des 3 Dames

n° : (n° ADEME non défini)

UNE INFORMATION AU SERVICE DE LA LUTTE CONTRE L'EFFET DE SERRE (6.3.C BIS)

Date (visite) : ..03/02/2025
Valable jusqu'au : 02/02/2035
Le cas échéant, nature de l'ERP : N: Restaurants et débits de boisson
Année de construction : Avant 1948

Diagnostiqueur : MARRO stéphane
Signature :

Adresse : ..... 02 Rue Planterose (RDC) 33800 BORDEAUX
☐ Bâtiment entier ☒ Partie de bâtiment (RDC)
S_{th} : 109 m²

Propriétaire :
Nom : ..... LES 3 DAMES - [redacted]
Adresse : ..... [redacted]

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

Consommations annuelles d'énergie

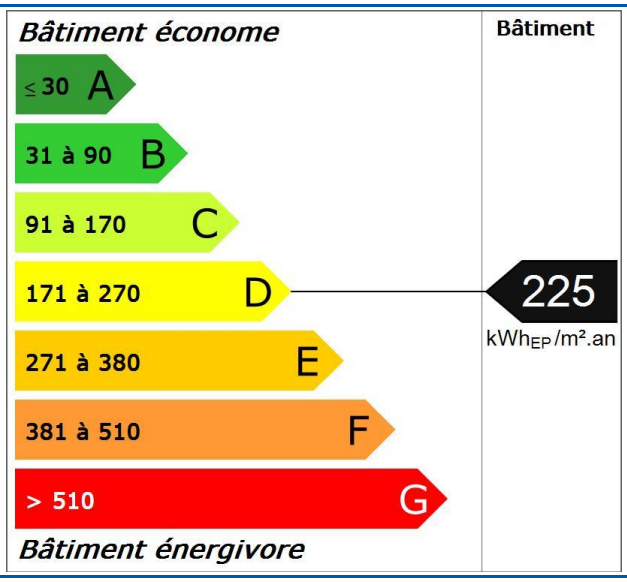
Période des relevés de consommations considérée : 2024-

	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	détail par énergie en kWh_{EF}	détail par énergie en kWh_{EP}	
Bois, biomasse	-	-	-
Électricité	**Electricité : 10 688 kWh_{EF}**	**24 582 kWh_{EP}**	2 356 €
Gaz	-	-	-
Autres énergies	-	-	-
Production d'électricité à demeure	-	-	-
Abonnements			276 €
TOTAL		**24 582 kWh_{EP}**	2 632 €

Consommations énergétiques

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

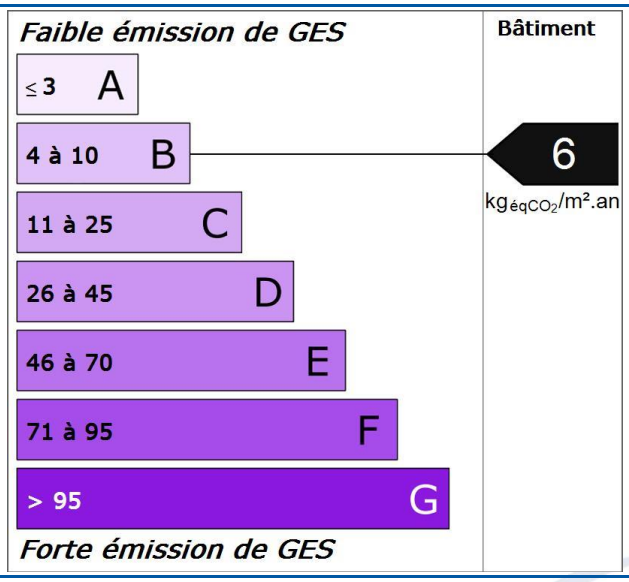
Consommation estimée : *225 $kWh_{EP}/m^2.an$*



Émissions de gaz à effet de serre

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

Estimation des émissions : *6 kg $_{éqCO2}/m^2.an$*



Descriptif du bâtiment (ou de la partie de bâtiment) et de ses équipements (6.3.c.bis)

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation,éclairage
Murs : Mur en pierre de taille et moellons constitué d'un seul matériau ou inconnu d'épaisseur ≤ 20 cm avec un doublage rapporté donnant sur l'extérieur Mur en pierre de taille et moellons constitué d'un seul matériau ou inconnu d'épaisseur ≤ 20 cm avec un doublage rapporté donnant sur un local chauffé Mur en pierre de taille et moellons constitué d'un seul matériau ou inconnu d'épaisseur ≤ 20 cm avec un doublage rapporté donnant sur des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur Cloison avec un doublage rapporté donnant sur des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur	**Système de chauffage :** PAC air/air installée à partir de 2015 avec programmateur pièce par pièce (système individuel) Panneau rayonnant électrique NFC, NF** et NF*** avec programmateur pièce par pièce (système individuel)	**Système de production d'ECS :** Néant
Toiture : Plafond avec ou sans remplissage non isolé donnant sur un local chauffé		**Système d'éclairage :** Néant
Menuiseries ou parois vitrées : Porte(s) métal avec 30-60% de double vitrage Fenêtres battantes métal à rupture de ponts thermiques double vitrage	**Système de refroidissement :** Electrique - Pompe à chaleur (divisé) - type split	**Système de ventilation :** VMC SF Auto réglable de 1982 à 2000 (collective)
Plancher bas : Plancher inconnu non isolé donnant sur un terre-plein	**Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint :** Néant	
Nombre d'occupants : Néant	**Autres équipements consommant de l'énergie :** Néant	
Énergies renouvelables	Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 $kWh_{EP}/m^2.an$	
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant		

Pourquoi un diagnostic

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

Factures et performance énergétique

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

Énergie finale et énergie primaire

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

Constitution de l'étiquette énergie

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

Énergies renouvelables

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

Commentaires:

Néant

Conseils pour un bon usage (6.3.c.bis)

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

Gestionnaire énergie

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

Chauffage

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

Ventilation

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

Eau chaude sanitaire

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

Confort d'été

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

Éclairage

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

Bureautique

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

Sensibilisation des occupants et du personnel

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

Compléments

Néant

Recommandations d'amélioration énergétique (6.3.c.bis)

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

Mesures d'amélioration	Commentaires
Il n'a pas été mis en évidence d'amélioration permettant d'augmenter la performance énergétique du bien avec une rentabilité interessante.	

Commentaires

Il est rappelé que le présent DPE est établi, conformément aux disposition règlementaires, à partir de factures de consommation réelle d'énergie.
l'activité exercée au sein du bâtiment influe donc directement sur le classement.

En l'occurence, l'activité de RESTAURATION est particulièrement énergivore, tant pour le chauffage/ refroidissement, l'éclairage et la production d'eau chaude que pour l'utilisation intensive d'appareillages professionnels de cuisson et lavage.

Références réglementaires et logiciel utilisés : Article L134-4-2 du CCH et décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, décret 2020-1610, 2020-1609, décret 2006-1653, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010. Logiciel utilisé : LICIEL Diagnostics v4.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

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

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par ***LCC QUALIXPERT - 17 rue Borrel 81100 CASTRES (détail sur www.info-certif.fr)***
Nom de l'opérateur : MARRO stéphane, numéro de certification : C3144 obtenue le 17/12/2024

DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE



Immeuble bâti visité :
Adresse :.....02 Rue Planterose
Code Postal : 33800
Ville :.....BORDEAUX
Précision : .....RDC

Version du dossier :

Révision	Date	Objet
Version initiale	03/02/2025	Établissement du Dossier Technique

À conserver même après destruction

Sommaire du Dossier technique Amiante

1. Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au Dossier technique amiante

2. Résultat des évaluations périodiques

3. Suivi des travaux de retrait et de confinement de l'amiante

4. Fiche récapitulative du Dossier technique amiante
Recommandations générales de sécurité du dossier technique amiante

1

Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au Dossier technique amiante

RAPPORT DE MISSION DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE
A INTEGRER AU DOSSIER TECHNIQUE « AMIANTE »
(LISTES A ET B DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE)

Date du repérage : | 03/02/2025

Références réglementaires et normatives	
Textes réglementaires	Articles R. 1334-17, 18, 20 et 21 et R. 1334-23 et 24 du Code de la Santé Publique ; Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique, Arrêtés du 12 et 21 décembre 2012 et du 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 1er juin 2015.

Désignation du ou des bâtiments expertisé(s)	
Adresse	Rue : ..... **02 Rue Planterose** Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n°: **RDC, Lot numéro : NC** Code postal, ville : . **33800 BORDEAUX** **Section cadastrale DN, Parcelle(s) n° 452**
Périmètre de repérage	..... **Niv Immeuble: 1 Niv Sous-Sol: 0**
Type de logement Fonction principale du bâtiment Date de construction	..... **Local commercial de 50 à 100 m²** ..... **Commerce** **1890**

Désignation du propriétaire et du donneur d'ordre	
Le(s) propriétaire(s)	Nom et prénom **:** ... **LES 3 DAMES -** [redacted] Adresse : ..... [redacted]
Le commanditaire	Nom et prénom : ... [redacted] Adresse : .....

Désignation du diagnostiqueur expert

	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Technicien(s) ayant participé au repérage Et signataire(s) autorisant la diffusion du rapport	MARRO stéphane	Diagnostiqueur expert	LCC QUALIXPERT 17 rue Borrel 81100 CASTRES	Obtention : 17/12/2024 Échéance : 16/12/2031 N° de certification : C3144

Raison sociale de l'entreprise : **JURIS DIAGNOSTIC BORDEAUX**
Adresse : **167 Rue d'Ornon, 33170 GRADIGNAN**
Numéro SIRET : **85237607800014 / 1000 / 7120B**
Désignation de la compagnie d'assurance : **AXA**
Numéro de police et date de validité : **10583931804 / 31/12/2025**

Le rapport de repérage
Date d'émission du rapport de repérage : 03/02/2025, remis au propriétaire le 03/02/2025
Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses
Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 25 pages

SOMMAIRE

1 Les conclusions
2 Le(s) laboratoire(s) d'analyses
3 La mission de repérage
3.1 L'objet de la mission
3.2 Le cadre de la mission
3.2.1 L'intitulé de la mission
3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission
3.2.3 L'objectif de la mission
3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire.
3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)
3.2.6 Le périmètre de repérage effectif
4 Conditions de réalisation du repérage
4.1 Bilan de l'analyse documentaire
4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ
4.3 Plan et procédures de prélèvements
5 Résultats détaillés du repérage
5.0 Identification des matériaux repérés de la liste A et B
5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)
5.2 Liste des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante, mais n'en contenant pas après analyse
5.3 Liste des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante sur justificatif
6 Signatures
7 Annexes

1. Les conclusions

Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. **La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.**

1.1 Liste A : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré

- de matériaux ou produits de la liste A contenant de l'amiante.

1.1 Liste B : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré

- de matériaux ou produits de la liste B contenant de l'amiante.

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Localisation	Parties du local	Raison
Néant	-	

2. Le(s) laboratoire(s) d'analyses

Raison sociale et nom de l'entreprise : ... Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse
Adresse : ..... -

3. La mission de repérage

3.1 L'objet de la mission

La présente mission concerne le repérage en vue de l'établissement du constat de présence ou d'absence d'amiante établi en vue de la constitution du dossier technique amiante.

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L'intitulé de la mission

«Repérage en vue de l'établissement du constat de présence ou d'absence d'amiante établi en vue de la constitution du dossier technique amiante».

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L'article R 1334-17 et 18 du code de la construction et de l'habitation prévoit que *«Les propriétaires des parties communes d'immeubles collectifs d'habitation ainsi les propriétaires d'immeuble à usage autre que d'habitation y font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante»*
Le dossier de diagnostic technique comprend, entre autres, *«l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code»*.
La mission, s'inscrivant dans ce cadre, se veut conforme aux textes réglementaires de référence mentionnés en page de couverture du présent rapport.

3.2.3 L'objectif de la mission

«Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés en annexe du Code la santé publique.»
L'Annexe du Code de la santé publique est l'annexe 13.9 (liste A et B).

3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

Le programme de repérage est défini par l'Annexe 13.9 (liste A et B) du Code de la santé publique et se limite pour une mission normale à la recherche de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les composants et parties de composants de la construction y figurant.

Liste A	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds	Flocages
	Calorifugeages
	Faux plafonds

Liste B	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
1. Parois verticales intérieures	
Murs, Cloisons "en durs" et Poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés
	Revêtement durs (plaques de menuiseries)
	Revêtement durs (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (carton)
	Entourages de poteaux (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (matériau sandwich)
	Entourages de poteaux (carton plâtre)
	Coffrage perdu
Cloisons (légères et préfabriquées), Gaines et Coffres verticaux	Enduits projetés
	Panneaux de cloisons
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, Poutres et Charpentes, Gaines et Coffres Horizontaux	Enduits projetés
	Panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits
	Enveloppes de calorifuges
Clapets / volets coupe-feu	Clapets coupe-feu
	Volets coupe-feu
	Rebouchage
Portes coupe-feu	Joints (tresses)
	Joints (bandes)
Vide-ordures	Conduits
4. Eléments extérieurs	
Toitures	Plaaues (composites)
	Plaaues (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Accessoires de couvertures (composites)
	Accessoires de couvertures (fibres-ciment)
	Bardeaux bitumineux
Bardages et façades légères	Plaaues (composites)
	Plaaues (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Panneaux (composites)
	Panneaux (fibres-ciment)
Conduits en toiture et façade	Conduites d'eaux fluviales amiante-ciment
	Conduites d'eaux usées en amiante-ciment
	Conduits de fumée en amiante-ciment

En partie droite l'extrait du texte de l'Annexe 13.9

Important : Le programme de repérage de la mission de base est limitatif. Il est plus restreint que celui élaboré pour les missions de repérage de matériaux ou produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou celui à élaborer avant réalisation de travaux.

3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

En plus du programme de repérage réglementaire, le présent rapport porte sur les parties de composants suivantes :

Composant de la construction	Partie du composant ayant été inspecté (Description)	Sur demande ou sur information
Néant	-	

3.2.6 *Le périmètre de repérage effectif*

Il s'agit de l'ensemble des locaux ou parties de l'immeuble concerné par la mission de repérage figurant sur le schéma de repérage joint en annexe à l'exclusion des locaux ou parties d'immeuble n'ayant pu être visités.

Descriptif des pièces visitées

Rez de chaussée - SALLE 1,
Rez de chaussée - SALLE 2,
Rez de chaussée - SALLE 3,
Rez de chaussée - CUISINE,
Rez de chaussée - CELLIER,
Rez de chaussée - RANGEMENT,
Rez de chaussée - DEGAGEMENT,
Rez de chaussée - WC

Localisation	Description
Rez de chaussée - WC	Sol Carrelage Mur Enduit peint, faïence Plafond Plâtre peint Porte(s) en bois peinte(s)
Rez de chaussée - RANGEMENT	Sol Résine Mur Enduit peint Plafond Plâtre peint Porte(s) en bois peinte(s)
Rez de chaussée - SALLE 3	Sol Parquet bois Mur Enduit peint Plafond Plâtre peint Fenêtre(s) en métal peint Porte(s) en bois peinte(s) Plinthes en PVC
Rez de chaussée - SALLE 2	Sol Parquet bois Mur Enduit peint, papier peint, pierres jointées Plafond Plâtre peint Fenêtre(s) en métal peint Plinthes en bois peintes
Rez de chaussée - CELLIER	Sol Chape ciment Mur Placoplâtre Plafond Ciment Porte(s) en bois peinte(s)
Rez de chaussée - DEGAGEMENT	Sol Résine Mur Enduit peint, placoplâtre peint Plafond Plâtre peint Porte(s) en bois peinte(s) Plinthes en bois peintes
Rez de chaussée - CUISINE	Sol Résine Mur Enduit peint, faïence, placoplâtre peint Plafond Plâtre peint Fenêtre(s) en aluminium peint Porte(s) en aluminium de couleur
Rez de chaussée - SALLE 1	Sol Résine Mur Papier peint, pierres jointées, placoplâtre peint Plafond Plâtre peint Fenêtre(s) en aluminium peint Porte(s) en métal de couleur

4. Conditions de réalisation du repérage

4.1 Bilan de l'analyse documentaire

Documents demandés	Documents remis
Rapports concernant la recherche d'amiante déjà réalisés	-
Documents décrivant les ouvrages, produits, matériaux et protections physiques mises en place	-
Eléments d'information nécessaires à l'accès aux parties de l'immeuble bâti en toute sécurité	-

Observations :
Néant

4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 29/01/2025
Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 03/02/2025
Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : En présence du locataire

4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux arrêtés en vigueur

La mission de repérage s'est déroulée conformément aux prescriptions des arrêtés.

Observations	Oui	Non	Sans Objet

Observations	Oui	Non	Sans Objet
Plan de prévention réalisé avant intervention sur site	-	-	X
Vide sanitaire accessible			X
Combles ou toiture accessibles et visitables			X

4.4 Plan et procédures de prélèvements

Néant

5. Résultats détaillés du repérage

5.0.1 Identification des matériaux repérés de la liste A

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
Néant	-			

Aucun autre matériau de la liste A n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

5.0.1 Identification des matériaux repérés de la liste B

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
Néant	-			

Aucun autre matériau de la liste B n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)

Matériaux ou produits contenant de l'amiante

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation** et préconisations*
Néant	-		

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe 7.4 de ce présent rapport
** détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

5.2 Listes des matériaux et produits ne contenant pas d'amiante après analyse

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

5.3 Liste des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante sur justificatif

Localisation	Identifiant + Description	Justification
Néant	-	-

6. Signatures

*Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **LCC QUALIXPERT** 17 rue Borrel 81100 CASTRES (détail sur www.info-certif.fr)*

Fait à **BORDEAUX**, le **03/02/2025**

Par : MARRO stéphane



7. ANNEXES

Au rapport de mission de repérage n° 33/2025/01/93796/BORDEAUX - sci des 3 Dames

Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012

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 de 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.

Sommaire des annexes

7 Annexes

7.1 Schéma de repérage

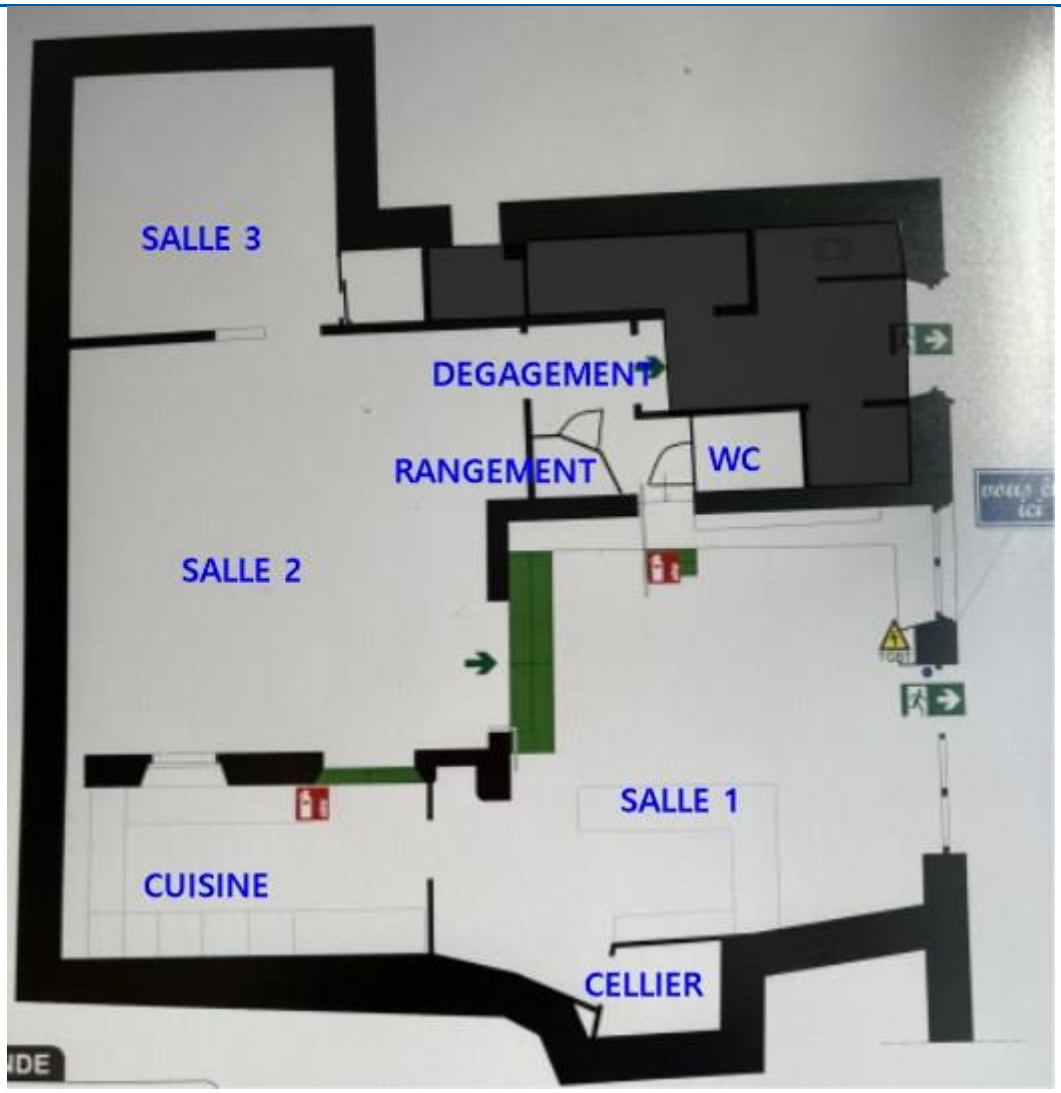
7.2 Rapports d'essais

7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

7.4 Conséquences réglementaires et recommandations

7.5 Documents annexés au présent rapport

7.1 Annexe - Schéma de repérage



Légende

	Conduit en fibro-ciment		Dalles de sol	Nom du propriétaire : **LES 3 DAMES - M. SEGRET** Adresse du bien : **02 Rue Planterose** **33800** **BORDEAUX**
	Conduit autre que fibro-ciment		Carrelage	
	Brides		Colle de revêtement	
	Dépôt de Matériaux contenant de l'amiante		Dalles de faux-plafond	
	Matériau ou produit sur lequel un doute persiste		Toiture en fibro-ciment	
	Présence d'amiante		Toiture en matériaux composites	

Aucune photo/illustration n'a été jointe à ce rapport.

7.2 Annexe - Rapports laboratoire

Identification des prélèvements

Identifiant et prélèvement	Localisation	Composant de la construction	Parties du composant	Description
-	-	-	-	-

Copie des rapports laboratoire

Aucun rapport d'essai n'a été fourni ou n'est disponible

7.3 Annexe - Evaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

1. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux circulations d'air

Fort	Moyen	Faible
1° Il n'existe pas de système spécifique de ventilation, la pièce ou la zone homogène évaluée est ventilée par ouverture des fenêtres. ou 2° Le faux plafond se trouve dans un local qui présente une (ou plusieurs) façade(s) ouverte(s) sur l'extérieur susceptible(s) de	1° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet est telle que celui-ci n'affecte pas directement le faux plafond contenant de l'amiante, ou 2° Il existe un système de ventilation avec	1° Il n'existe ni ouvrant ni système de ventilation spécifique dans la pièce ou la zone évaluée, ou 2° Il existe dans la pièce ou la zone évaluée, un système de ventilation par extraction dont la reprise d'air est éloignée du faux plafond

créer des situations à forts courants d'air, ou 3° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet d'air est telle que celui-ci affecte directement le faux plafond contenant de l'amiante.	reprise(s) d'air au niveau du faux plafond (système de ventilation à double flux).	contenant de l'amiante.

2. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux chocs et vibrations

Fort	Moyen	Faible
L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme forte dans les situations où l'activité dans le local ou à l'extérieur engendre des vibrations, ou rend possible les chocs directs avec le faux plafond contenant de l'amiante (ex : hall industriel, gymnase, discothèque...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme moyenne dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques mais se trouve dans un lieu très fréquenté (ex : supermarché, piscine, théâtre,...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme faible dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques, n'est pas susceptible d'être dégradé par les occupants ou se trouve dans un local utilisé à des activités tertiaires passives.

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. Classification des niveaux de risque de dégradation ou d'extension de la dégradation du matériau.

Risque faible de dégradation ou d'extension de dégradation	Risque de dégradation ou d'extension à terme de la dégradation	Risque de dégradation ou d'extension rapide de la dégradation
L'environnement du matériau contenant de l'amiante ne présente pas ou très peu de risque pouvant entrainer à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque pouvant entrainer à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque important pouvant entrainer rapidement, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.

Légende : EP = évaluation périodique ; AC1 = action corrective de premier niveau ; AC2 = action corrective de second niveau.

L'évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte :
- Les agressions physiques intrinsèques au local (ventilation, humidité, etc…) selon que les risque est probable ou avéré ;
- La sollicitation des matériaux ou produits liée à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte.

Elle ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence d'animaux nuisibles, l'usage réel des locaux, un défaut d'entretien des équipements, etc…

7.4 Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

Conséquences réglementaires suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Article R1334-27 : En fonction du résultat du diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation de l'arrêté du 12 décembre 2012, le propriétaire met en œuvre les préconisations mentionnées à l'article R1334-20 selon les modalités suivantes :

Score 1 – L'évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante est effectué dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage et de son usage. La personne ayant réalisé cette évaluation en remet les résultats au propriétaire contre accusé de réception.

Score 2 – La mesure d'empoussièrement dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R1334-25, dans un délai de trois mois à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation. L'organisme qui réalise les prélèvements d'air remet les résultats des mesures d'empoussièrement au propriétaire contre accusé de réception.

Score 3 – Les travaux de confinement ou de retrait de l'amiante sont mis en œuvre selon les modalités prévues à l'article R. 1334-29.

Article R1334-28 : Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est inférieur ou égal à la valeur de cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à l'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante prévue à l'article R1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise des résultats des mesures d'empoussièrement ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est supérieur à cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, selon les modalités prévues à l'article R1334-29.

Article R1334-29 : Les travaux précités doivent être achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date à laquelle sont remis au propriétaire le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation.

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

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

Article R.1334-29-3 :

I) A l'issue des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste A mentionnés à l'article R.1334-29, le propriétaire fait procéder par une personne mentionnée au premier alinéa de l'article R.1334-23, avant toute restitution des locaux traités, à un examen visuel de l'état des surfaces traitées. Il fait également procéder, dans les conditions définies à l'article R.1334-25, à une mesure du niveau d'empoussièrement dans l'air après démantèlement du dispositif de confinement. Ce niveau doit être inférieur ou égal à cinq fibres par litre.

II) Si les travaux ne conduisent pas au retrait total des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, il est procédé à une évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits résiduels dans les conditions prévues par l'arrêté mentionné à l'article R.1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date à laquelle sont remis les résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

III) Lorsque des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sont effectués à l'intérieur de bâtiment occupés ou fréquentés, le propriétaire fait procéder, avant toute restitution des locaux traités, à l'examen visuel et à la mesure d'empoussièrement dans l'air mentionnée au premier alinéa du présent article.

Détail des préconisations suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. Réalisation d'une « 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, consistant 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.

2. Réalisation d'une « 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, consistant 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 et 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.
   Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.

3. Réalisation d'une « 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, consistant à :
   a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c (paragraphe suivant) 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.
   En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.

7.5 Annexe - Autres documents

Aucun autre document n'a été fourni ou n'est disponible

2

Résultat des évaluations périodiques

Evaluation des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation	Mesures d'empoussièrement

Evaluation des matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation	Mesures d'empoussièrement

Evaluation des matériaux et produits hors liste A et B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation	Mesures d'empoussièrement

3

Suivi des travaux de retrait et de confinement de l'amiante

Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièrement

Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièrement

Matériaux et produits hors liste A et B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièrement

4

Fiche récapitulative du Dossier technique amiante

FICHE RECAPITULATIVE DU DOSSIER TECHNIQUE « AMIANTE »

Norme méthodologique employée : AFNOR NFX 46-020 d'Août 2017
Date de création : 03/02/2025

Historique des dates de mise à jour

Révision	Date	Objet

Informations : cette fiche présente les informations minimales devant être contenues dans la fiche récapitulative mentionnée dans l'arrêté du 12 et 21 décembre 2012, du 26 juin 2013 ainsi qu'à l'article R.1334-29-5 du code de la santé publique, à charge pour le propriétaire de compléter par toutes informations utiles et spécifiques aux bâtiments concernés.
Toutes les rubriques mentionnées ci-après sont à renseigner. Une fiche récapitulative est renseignée par DTA et par immeuble bâti.
La fiche récapitulative mentionne les travaux qui ont été réalisés pour retirer ou confiner des matériaux ou produits contenant de l'amiante. Elle est mise à jour systématiquement à l'occasion de travaux ayant conduits à la découverte ou à la suppression de matériaux ou produits contenant de l'amiante.

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

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département :. ..... **Gironde**
Adresse :..... **02 Rue Planterose**
Commune :..... **33800 BORDEAUX**
Section cadastrale DN, Parcelle(s) n° 452
Désignation et situation du ou des lots de copropriété :
RDC, Lot numéro : NC
Périmètre de repérage : .. **Niv Immeuble: 1 Niv Sous-Sol: 0**
Date de construction :..... **1890**
Fonction principale du bâtiment : **Commerce**

Désignation de la personne détenant le dossier technique « amiante »

Désignation du propriétaire :
Nom et prénom :..... **LES 3 DAMES -** [redacted]
Adresse :..... [redacted]

Détenteur du dossier technique amiante :
Nom et prénom :..... [redacted]
Adresse :.....

Modalités de consultation :

.....

.....

2. Rapports de repérage

Numéro de référence du rapport de repérage	Date du rapport	Nom de la société et du diagnostiqueur expert	Objet du repérage
33/2025/01/93796/BORDEAUX - sci des 3 Dames	03/02/2025	JURIS DIAGNOSTIC BORDEAUX MARRO stéphane	Repérage des matériaux de la liste A et B au titre de l'article R1334-20 et 21 du code de la santé publique

Observations :
Néant

3. Liste des locaux ayant donnés lieu au repérage

Liste des différents repérages	Numéro de rapport de repérage	Liste des locaux visités	Liste des pièces non visitées
Repérage des matériaux de la liste A au titre de l'article R1334-20 du code de la santé publique	33/2025/01/93796/BORDEAUX - sci des 3 Dames	Rez de chaussée - SALLE 1, Rez de chaussée - SALLE 2, Rez de chaussée - SALLE 3, Rez de chaussée - CUISINE, Rez de chaussée - CELLIER, Rez de chaussée - RANGEMENT, Rez de chaussée - DEGAGEMENT, Rez de chaussée - WC	Néant
Repérage des matériaux de la liste B au titre de l'article R1334-21 du code de la santé publique	33/2025/01/93796/BORDEAUX - sci des 3 Dames	Rez de chaussée - SALLE 1, Rez de chaussée - SALLE 2, Rez de chaussée - SALLE 3, Rez de chaussée - CUISINE, Rez de chaussée - CELLIER, Rez de chaussée - RANGEMENT, Rez de chaussée - DEGAGEMENT, Rez de chaussée - WC	Néant
Autres repérages (préciser) :	-	-	-

4. Identification des matériaux ou produits contenant de l'amiante

4.1 Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Type de repérage	Matériau ou produit	Localisation précise	Etat de conservation	MESURES obligatoires associées (évaluation périodique, mesures d'empoussièrement ou travaux de retrait ou confinement)
Néant	-	-			

4.2 Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Type de repérage	Matériau ou produit	Localisation précise	Etat de conservation	MESURES préconisées par l'opérateur
Néant	-	-			

5. Les évaluations périodiques

5.1 Evaluation des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation et préconisations*	Mesures d'empoussièrement

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe de ce présent rapport

5.2 Evaluation des matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation et préconisations*	Mesures d'empoussièrement

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe de ce présent rapport

5.3 Evaluation des matériaux et produits hors liste A, B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Date de la visite	Matériaux	Localisation	Etat de conservation et préconisations*	Mesures d'empoussièrement

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe de ce présent rapport

6. Travaux de retrait ou de confinement – Mesures conservatoires

6.1 Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièrement

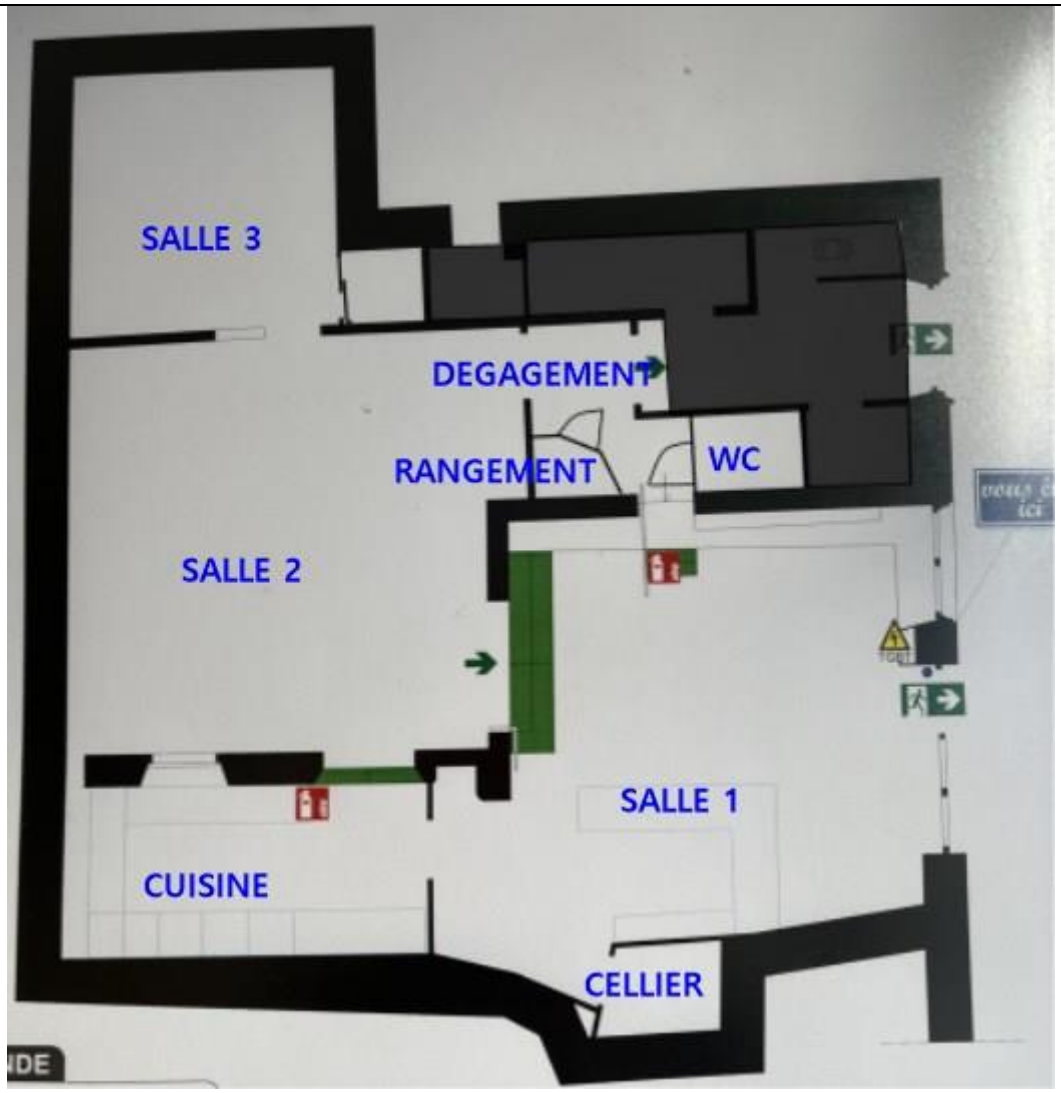
6.2 Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièrement

6.3 Matériaux et produits hors liste A et B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièrement

7. Croquis et Photos



Légende

	Conduit en fibro-ciment		Dalles de sol
	Conduit autre que fibro-ciment		Carrelage
	Brides		Colle de revêtement
	Dépôt de Matériaux contenant de l'amiante		Dalles de faux-plafond
	Matériau ou produit sur lequel un doute persiste		Toiture en fibro-ciment
	Présence d'amiante		Toiture en matériaux composites

Nom du propriétaire **:**
LES 3 DAMES - M. SEGRET
Adresse du bien :
02 Rue Planterose
33800
BORDEAUX

Photos

8. Recommandations générales de sécurité du dossier technique amiante

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 des mesures visant à prévenir les expositions.
Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou, à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation ainsi qu'aux situations particulières rencontrées.
Ces recommandations générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs, inscrites dans le code du travail.

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.

Etat des **risques**

En application des articles L 125-5, L 125-6, L125-7 et L 556-2 du Code de l'Environnement et de l'article L 121-22-5 du Code de l'Urbanisme et du Titre III du livre 1er du Code Forestier



Réalisé en ligne* par	JURIS DIAGNOSTIC BORDEAUX
Numéro de dossier	33/2025/01/93796/BORDEAUX - sci des 3 Dames
Date de réalisation	03/02/2025

Localisation du bien	2 Rue Planterose 33800 BORDEAUX
Section cadastrale	000 DN 452
Altitude	8.95m
Données GPS	Latitude 44.833355 - Longitude -0.565421

Désignation du bailleur	SCI DES 3 DAMES
Désignation du locataire	

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

EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS DE PRÉVENTION DE RISQUES				
	Zonage réglementaire sur la sismicité : **Zone 2 - Faible**		**EXPOSÉ** **	-
	Commune à potentiel radon de niveau 3		NON EXPOSÉ **	-
	Immeuble situé dans un Secteur d'Information sur les sols		NON EXPOSÉ **	-
	Immeuble situé dans l'Obligation Légale de Débroussaillement		NON EXPOSÉ **	-
PPRn	Inondation	Approuvé le 05/12/2023	NON EXPOSÉ **	-
INFORMATIONS PORTÉES À CONNAISSANCE				
-	Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)	Informatif (1)	EXPOSÉ **	-
-	Risque Industriel	Informatif (1)	EXPOSÉ **	-

*** Réponses automatiques générées par le système.*

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

SOMMAIRE

Synthèse de votre Etat des Risques
Imprimé Officiel (feuille rose/violette)
Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemnisés
Extrait Cadastral
Zonage règlementaire sur la Sismicité
Cartographies des risques auxquelles l'immeuble est exposé
Annexes : Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé

Etat des risques

En application des articles L 125-5, L 125-6, L125-7 et L 556-2 du Code de l'Environnement, de l'article L 121-22-5 du Code de l'Urbanisme et du Titre III du livre 1er du Code Forestier

Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction règlementaire 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.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral
n° NC du 23/07/2019 mis à jour le

Adresse de l'immeuble
2 Rue Planterose
33800 BORDEAUX

Cadastre
000 DN 452

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **NATURELS** — [1] **oui** ☐ **non** ☑
prescrit ☐ **anticipé** ☐ **approuvé** ☐ date

[1] si **oui**, les risques naturels pris en compte sont liés à : **autres**
inondation ☐ **crue torentielle** ☐ **mouvements de terrain** ☐ **avalanches** ☐ **sécheresse / argile** ☐
cyclone ☐ **remontée de nappe** ☐ **feux de forêt** ☐ **séisme** ☐ **volcan** ☐

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

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

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **MINIERS** — [3] **oui** ☐ **non** ☑
prescrit ☐ **anticipé** ☐ **approuvé** ☐ date

[3] si **oui**, les risques miniers pris en compte sont liés à :
mouvements de terrain ☐ **autres**

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

[4] si **oui**, les travaux prescrits ont été réalisés — **oui** ☐ **non** ☐

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **TECHNOLOGIQUES** — [5] **oui** ☐ **non** ☑
prescrit ☐ **approuvé** ☐ date

[5] si **oui**, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de presctiption sont liés à :
effet toxique ☐ **effet thermique** ☐ **effet de surpression** ☐ **projection** ☐ **risque industriel** ☐

> L'immeuble est situé dans un secteur d'expropriation ou de délaissement — **oui** ☐ **non** ☑

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

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

[6] **Si la transaction ne concerne pas un logement**, l'information sur le type de risques auquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe au contrat de location — **oui** ☐ **non** ☐

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique règlementaire

> L'immeuble est situé dans une commune de sismicité classée en

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

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

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

Information relative à la pollution de sols

> Le terrain se situe en secteurs d'information sur les sols (SIS) — **NC*** ☐ **oui** ☐ **non** ☑

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

Information relative aux obligations légales de débroussaillement (OLD)

> Le terrain est situé à l'intérieur du zonage informatif des obligations légales de débroussaillement — **oui** ☐ **non** ☑

Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

> L'immeuble est situé sur une commune exposée au recul du trait de côte et listée par décret n°2024-531 du 10 juin 2024 — **oui** ☐ **non** ☑

> L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme. — **NC*** ☐ **oui** ☐ **non** ☑

* Non Communiqué (en cours d'élaboration par le représentant de la commune)

Si oui, l'horizon temporel d'exposition au recul du trait de côte est :

> d'ici à trente ans ☐ > compris entre trente et cent ans ☐

> L'immeuble est-il concerné par des prescriptions applicables à cette zone ? — **oui** ☐ **non** ☐

> L'immeuble est-il concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser ? — **oui** ☐ **non** ☐

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

** catastrophe naturelle, minière ou technologique

> L'immeuble a-t-il donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T — **oui** ☐ **non** ☐

Documents à fournir obligatoirement

Carte Sismicité, Zonage Réglementaire, Règlement concernant le bien, Fiche d'information sur le risque Sismique, Liste des arrêtés portant connaissance de l'état de Catastrophes Naturelles.

Bailleur - Locataire

Bailleur	SCI DES 3 DAMES		
Locataire			
Date	03/02/2025	**Fin de validité**	03/08/2025

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en **annexe** d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel locataire par le bailleur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement du contrat de bail.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site https://www.naturalsrisks.com
© 2025 Media Immo. Siège social : 124 rue Louis Baudoin 91100 CORBEIL ESSONNES - RCS EVRY 750 675 613 - RCP GENERALI N°AP 559 256

Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemnisés

en application du chapitre IV de l'article L125-5 du Code de l'environnement

Préfecture : Gironde
Adresse de l'immeuble : 2 Rue Planterose 33800 BORDEAUX
En date du : 03/02/2025

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

Type de catastrophe	Date de début	Date de Fin	Publication	JO	Indemnisé
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982	☐
Inondations et coulées de boue	31/05/1983	31/05/1983	15/11/1983	18/11/1983	☐
Inondations et coulées de boue	24/06/1983	24/06/1983	05/10/1983	08/10/1983	☐
Inondations et coulées de boue	04/07/1983	04/07/1983	05/10/1983	08/10/1983	☐
Inondations et coulées de boue	16/07/1983	27/07/1983	05/10/1983	08/10/1983	☐
Inondations et coulées de boue	09/08/1983	09/08/1983	05/10/1983	08/10/1983	☐
Inondations et coulées de boue	14/09/1986	15/09/1986	11/12/1986	09/01/1987	☐
Inondations et coulées de boue	23/09/1986	24/09/1986	27/01/1987	14/02/1987	☐
Inondations et coulées de boue	01/09/1987	01/09/1987	03/11/1987	11/11/1987	☐
Inondations et coulées de boue	18/03/1988	21/03/1988	10/06/1988	19/06/1988	☐
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/06/1989	31/12/1989	04/12/1990	15/12/1990	☐
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/06/1989	31/12/1990	04/12/1991	27/12/1991	☐
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/01/1990	31/12/1990	28/03/1991	17/04/1991	☐
Inondations et coulées de boue	11/02/1990	15/02/1990	16/03/1990	23/03/1990	☐
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1991	30/09/1995	01/10/1996	17/10/1996	☐
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1991	30/09/1995	09/12/1996	20/12/1996	☐
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1991	31/12/1996	08/07/1997	19/07/1997	☐
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1991	31/05/1997	12/03/1998	28/03/1998	☐
Inondations et coulées de boue	08/08/1992	09/08/1992	19/03/1993	28/03/1993	☐
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/06/1995	30/09/1995	03/04/1996	17/04/1996	☐
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/10/1995	31/12/1996	02/02/1998	18/02/1998	☐
Inondations, coulées de boue et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	07/02/1996	08/02/1996	03/04/1996	17/04/1996	☐
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1997	30/06/1998	21/01/1999	05/02/1999	☐
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1997	31/12/1998	19/03/1999	03/04/1999	☐
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1997	31/12/1998	22/06/1999	14/07/1999	☐
Inondations et coulées de boue	29/04/1998	29/04/1998	22/10/1998	13/11/1998	☐
Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	☐
Inondations et coulées de boue	07/05/2000	08/05/2000	03/04/2001	22/04/2001	☐
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2002	31/12/2002	30/04/2003	22/05/2003	☐
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	11/01/2005	01/02/2005	☐
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2005	31/03/2005	20/02/2008	22/02/2008	☐
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2005	30/09/2005	20/02/2008	22/02/2008	☐
Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009	☐
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2009	30/09/2009	13/12/2010	13/01/2011	☐
Inondations et coulées de boue	28/02/2010	28/02/2010	30/03/2010	02/04/2010	☐
Inondations et coulées de boue	28/02/2010	28/02/2010	10/05/2010	13/05/2010	☐
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2010	30/09/2010	12/12/2011	03/01/2012	☐
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/04/2011	30/06/2011	11/07/2012	17/07/2012	☐
Inondations et coulées de boue	02/08/2011	02/08/2011	28/11/2011	01/12/2011	☐
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2012	31/03/2012	21/05/2013	25/05/2013	☐

Type de catastrophe	Date de début	Date de Fin	Publication	JO	Indemnisé
Inondations et coulées de boue	26/07/2013	27/07/2013	10/09/2013	13/09/2013	☐
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2017	30/06/2017	18/09/2018	20/10/2018	☐
Inondations et coulées de boue	26/05/2018	26/05/2018	04/10/2018	03/11/2018	☐
Inondations et coulées de boue	09/05/2020	11/05/2020	23/11/2020	03/12/2020	☐
Inondations et coulées de boue	17/06/2021	19/06/2021	30/06/2021	02/07/2021	☐
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2022	30/09/2022	03/04/2023	03/05/2023	☐
Inondations et/ou coulées de boue	18/06/2024	19/06/2024	22/07/2024	03/08/2024	☐
					☐

Cochez les cases **Indemnisé** si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des évenements.

Etabli le :

Signature / Cachet en cas de prestataire ou mandataire

Bailleur : SCI DES 3 DAMES

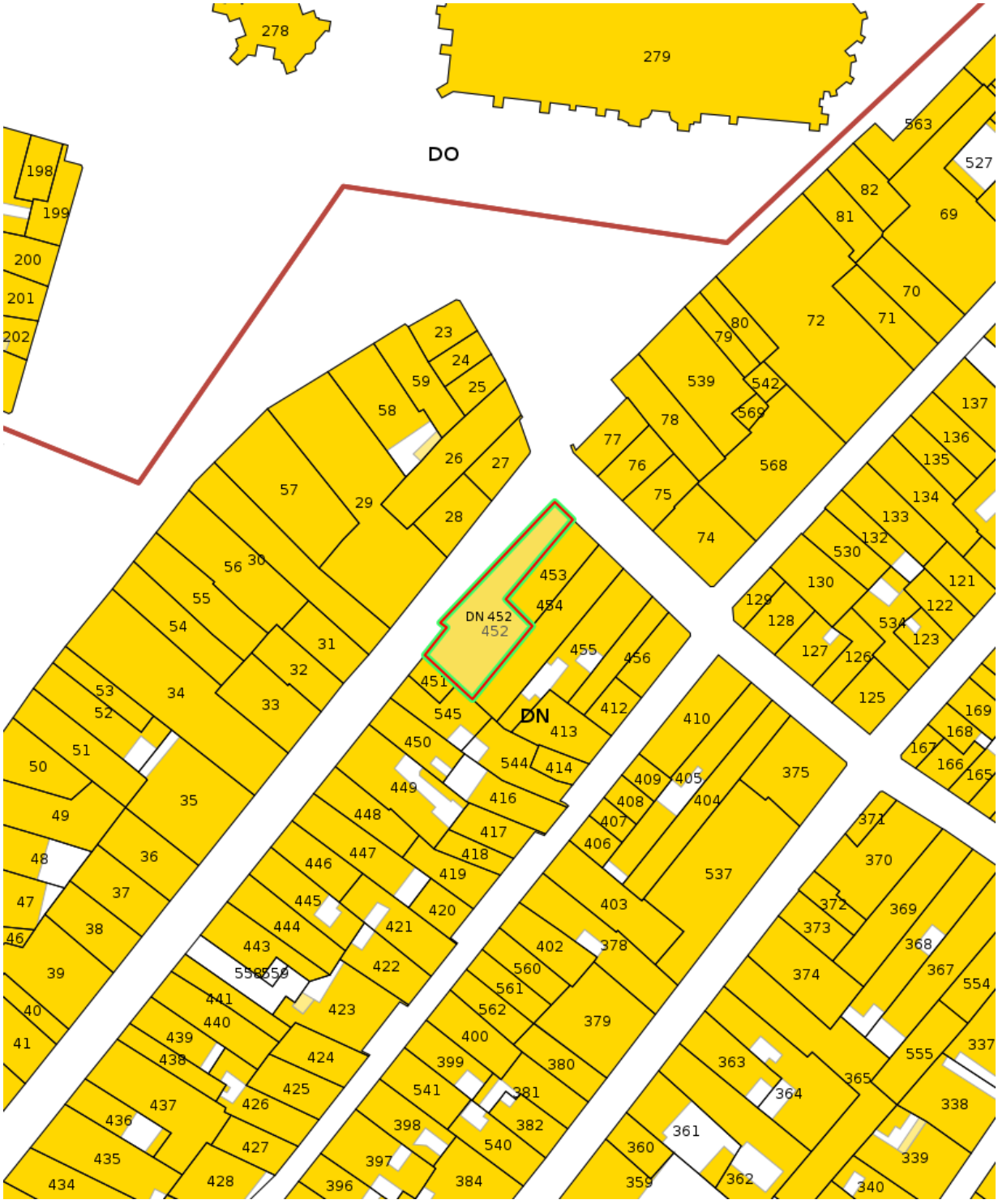
Locataire :

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.

Définition juridique d'une catastrophe naturelle :
Phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables.
Cette définition est différente de celle de l 'article 1er de la loi n°82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, qui indique: "sont considérés comme effets des catastrophes naturelles [...] les dommages matériels directs ayant eu pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises". La catastrophe est ainsi indépendante du niveau des dommages causés. La notion "d'intensité anormale" et le caractère "naturel" d'un phénomène relèvent d'une décision interministérielle qui déclare "l'état de catastrophe naturelle".
Source : Guide Général PPR

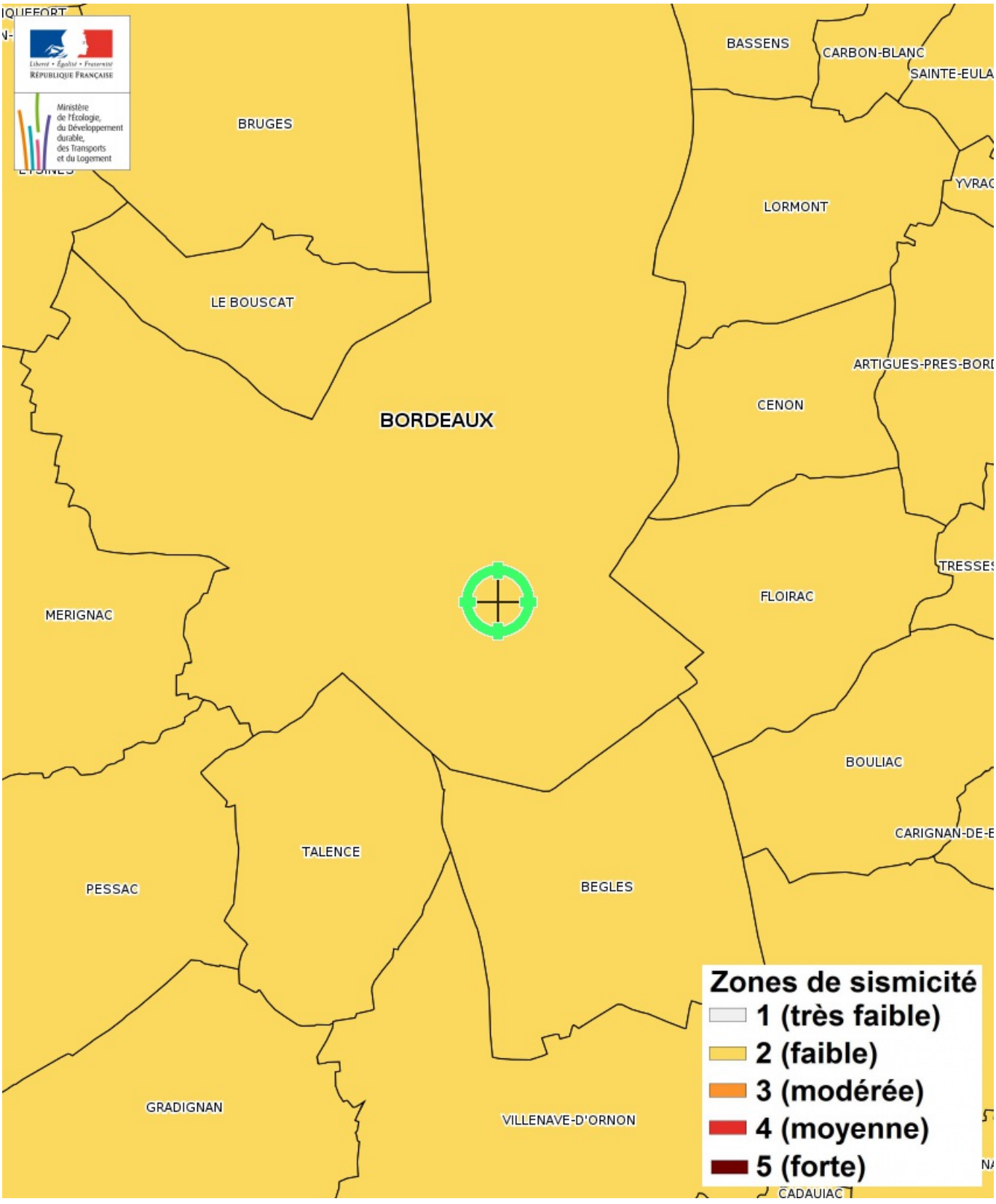
Extrait Cadastral

Département : Gironde **Commune :** BORDEAUX	**Bases de données :** IGN, Cadastre.gouv.fr, Etalab
Parcelles : 000 DN 452	



Zonage règlementaire sur la Sismicité

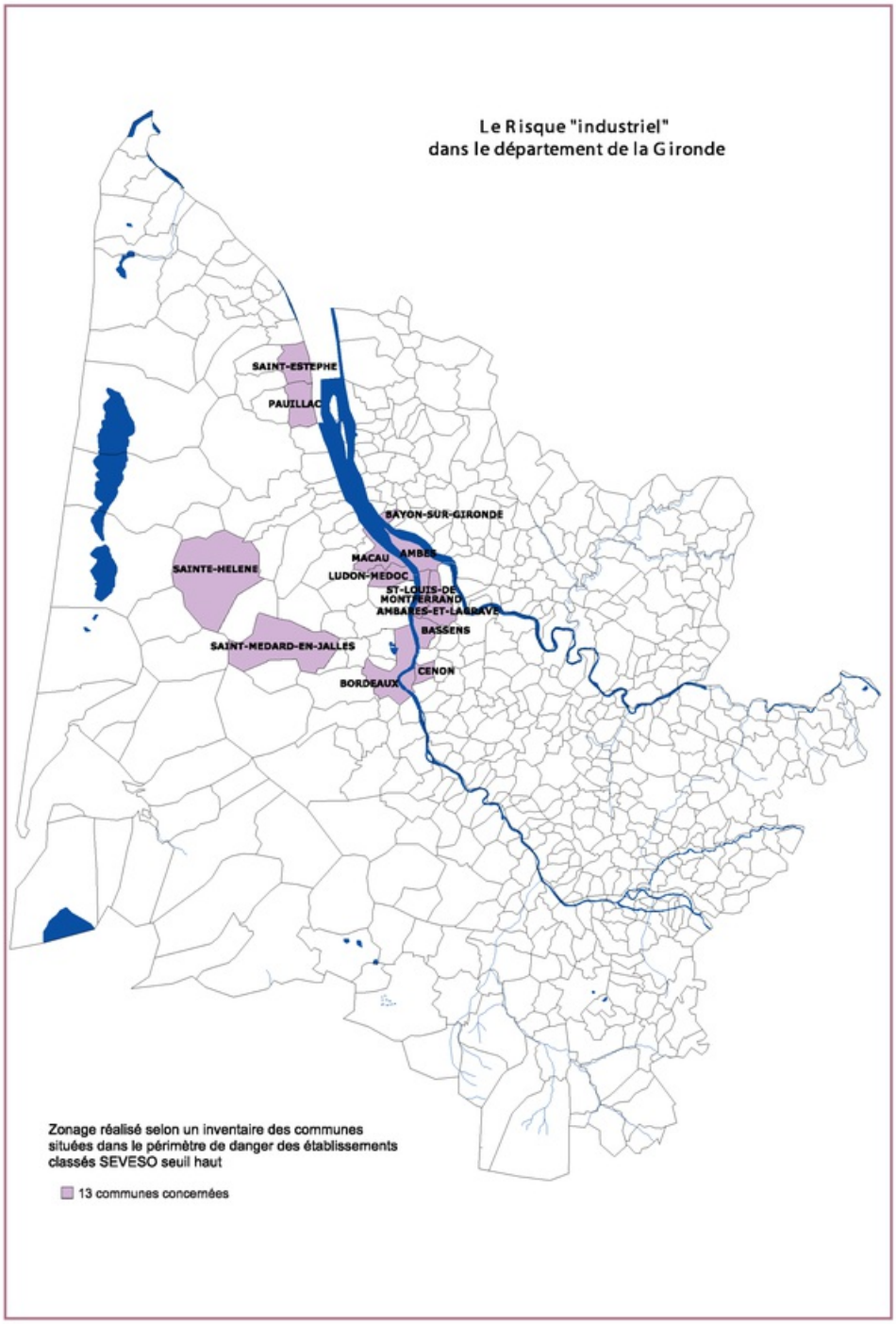
Département : Gironde	**Commune :** BORDEAUX
Zonage règlementaire sur la Sismicité : Zone 2 - Faible	



Carte

Risque Industriel

LE RISQUE INDUSTRIEL

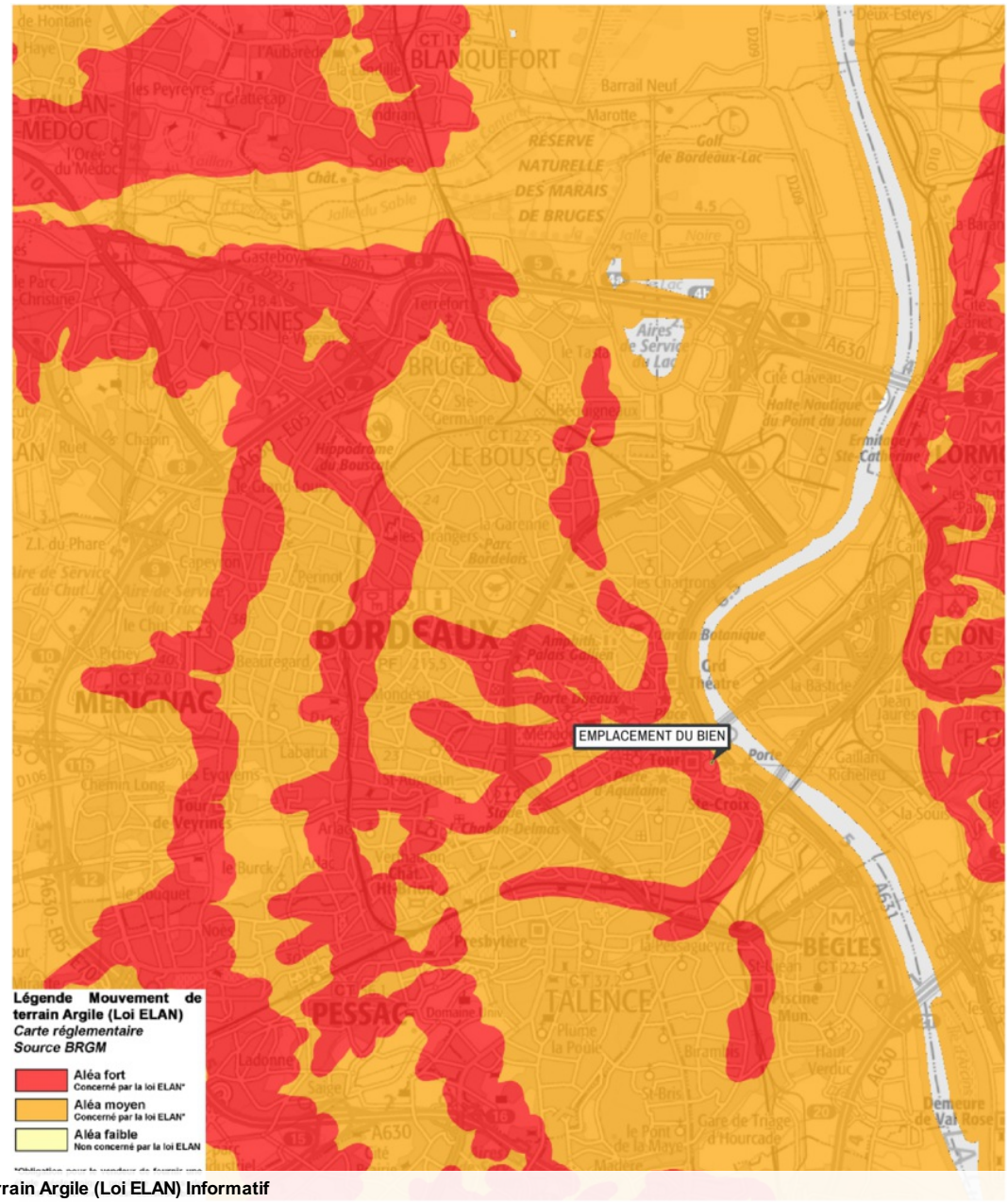


71

Risque Industriel Informatif **EXPOSÉ**

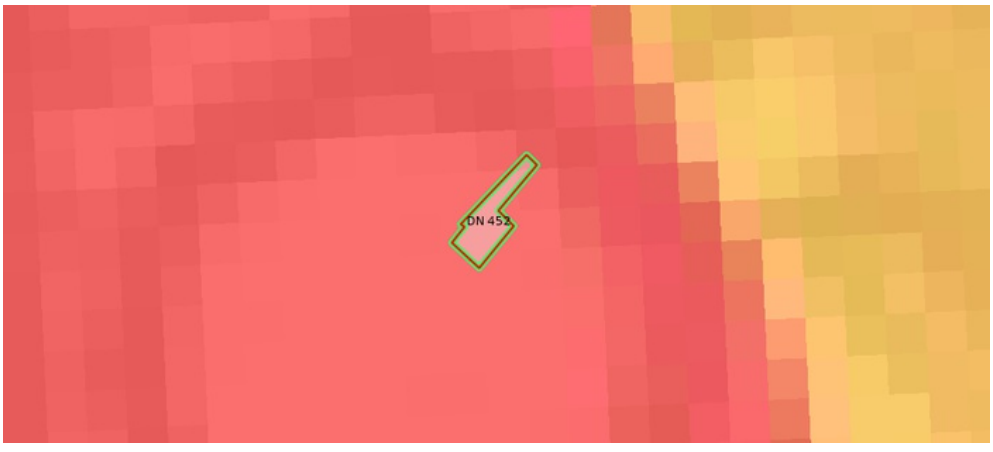
Carte

Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)



Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN) Informatif **EXPOSÉ**

Zoom et Légende extraits de la carte originale ci-dessus



Légende Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)
Carte réglementaire
Source BRGM

Aléa fort
Concerné par la loi ELAN*

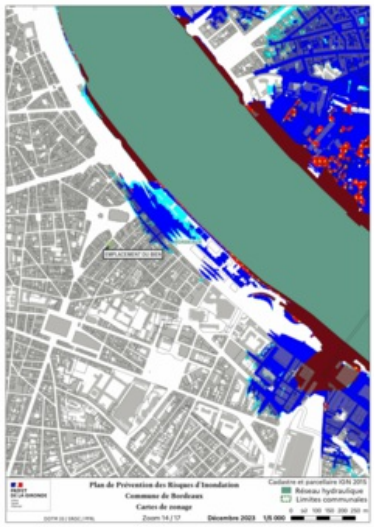
Aléa moyen
Concerné par la loi ELAN*

Aléa faible
Non concerné par la loi ELAN

*Obligation pour le vendeur de fournir une étude géotechnique préalable en cas de vente d'un terrain non bâti constructible.

Annexes

Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé

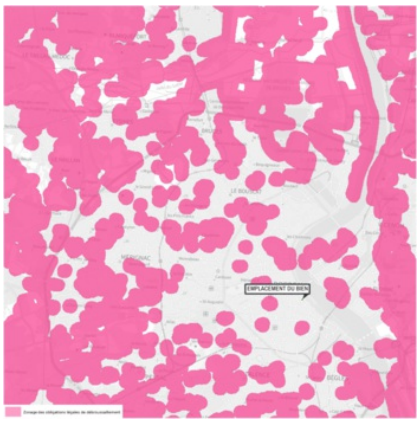


Zoom extrait de la carte originale ci-contre

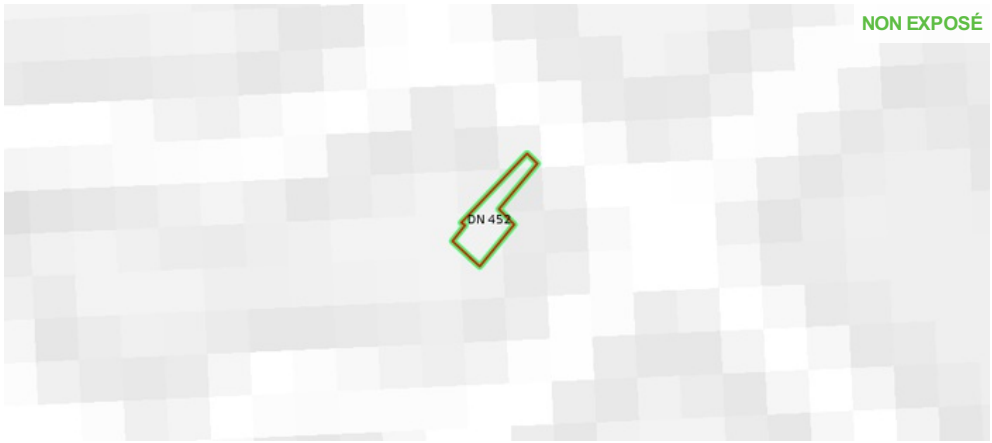


NON EXPOSÉ

Inondation Approuvé le 05/12/2023

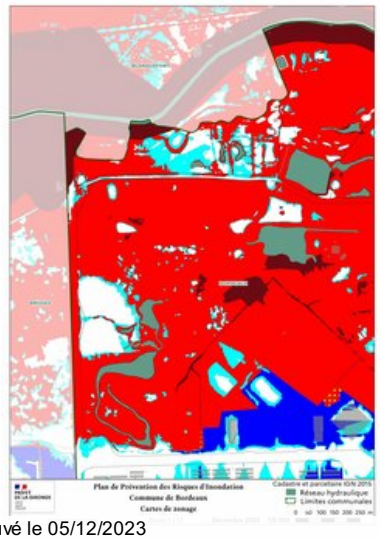


Zoom extrait de la carte originale ci-contre



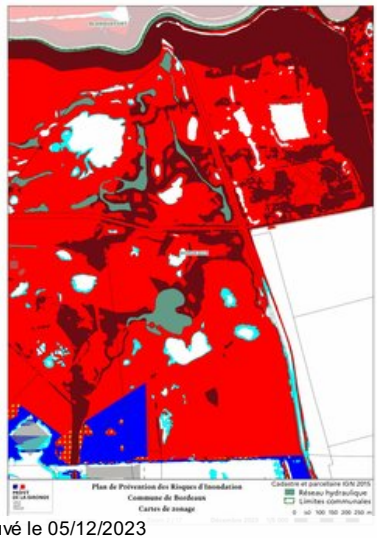
NON EXPOSÉ

Obligations Légales de Débroussaillement



NON EXPOSÉ

Inondation Approuvé le 05/12/2023



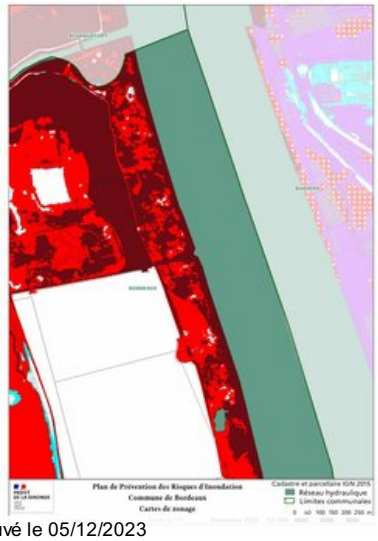
NON EXPOSÉ

Inondation Approuvé le 05/12/2023

Annexes

Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé

NON EXPOSÉ



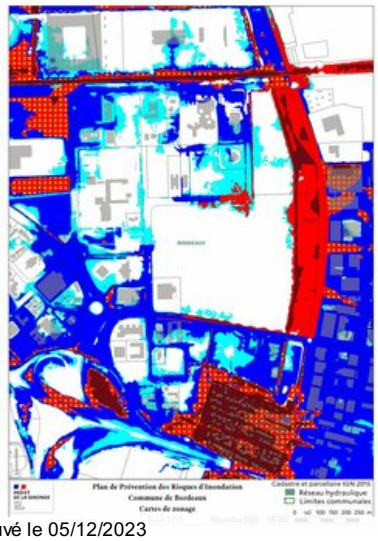
Inondation Approuvé le 05/12/2023

NON EXPOSÉ



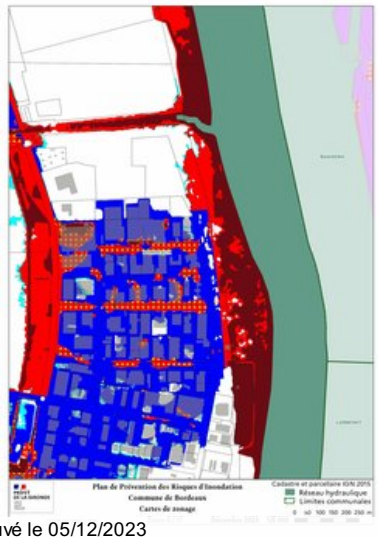
Inondation Approuvé le 05/12/2023

NON EXPOSÉ



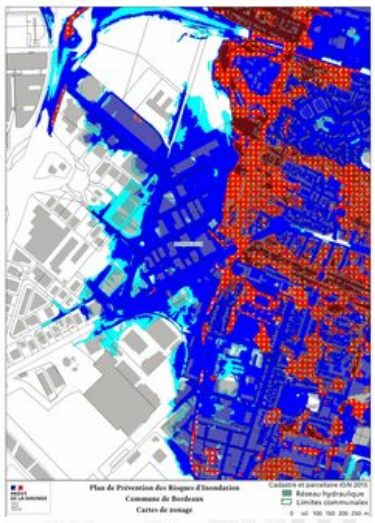
Inondation Approuvé le 05/12/2023

NON EXPOSÉ



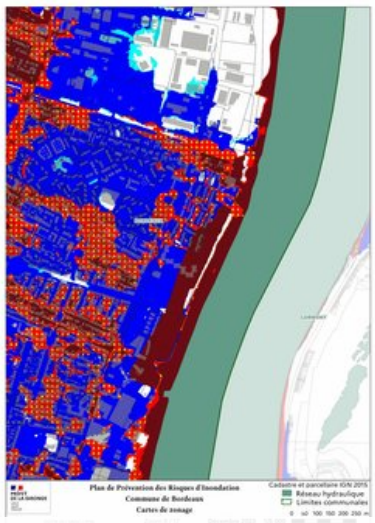
Inondation Approuvé le 05/12/2023

NON EXPOSÉ



Inondation Approuvé le 05/12/2023

NON EXPOSÉ

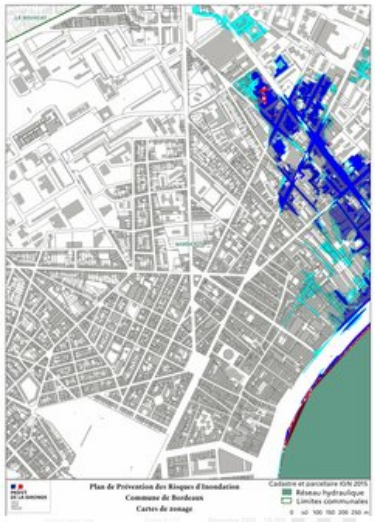


Inondation Approuvé le 05/12/2023

Annexes

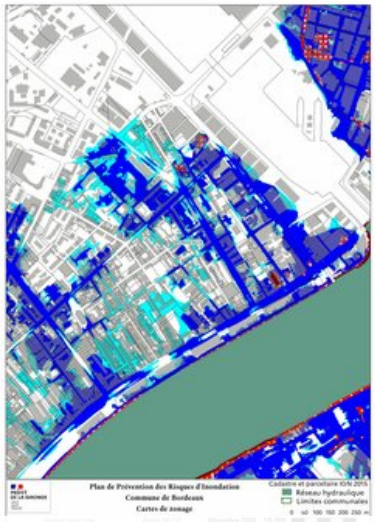
Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé

NON EXPOSÉ



Inondation Approuvé le 05/12/2023

NON EXPOSÉ



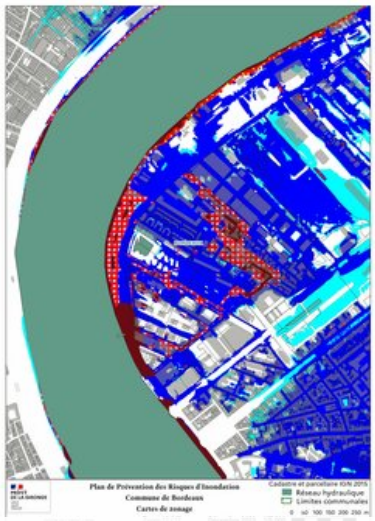
Inondation Approuvé le 05/12/2023

NON EXPOSÉ



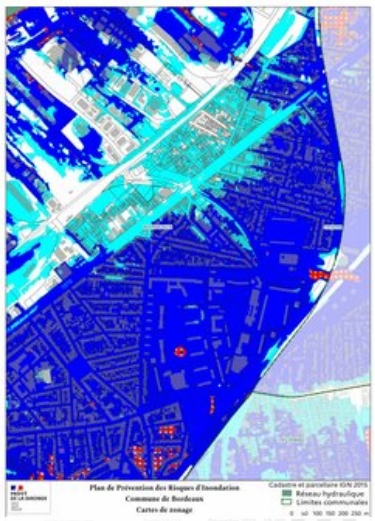
Inondation Approuvé le 05/12/2023

NON EXPOSÉ



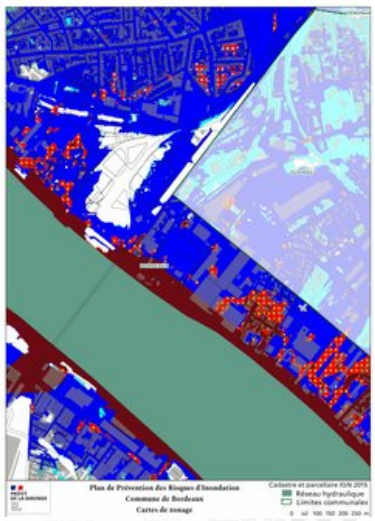
Inondation Approuvé le 05/12/2023

NON EXPOSÉ



Inondation Approuvé le 05/12/2023

NON EXPOSÉ

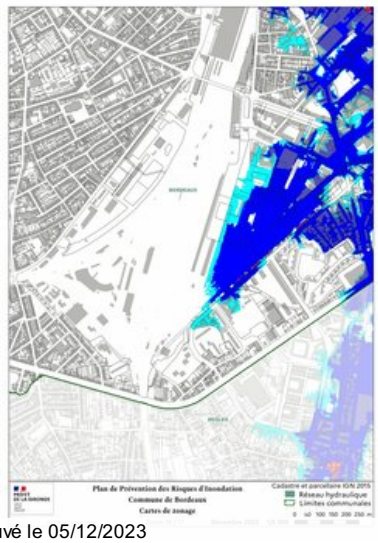


Inondation Approuvé le 05/12/2023

Annexes

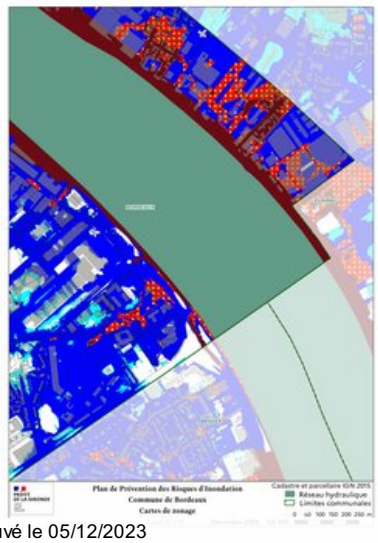
Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé

NON EXPOSÉ



Inondation Approuvé le 05/12/2023

NON EXPOSÉ



Inondation Approuvé le 05/12/2023

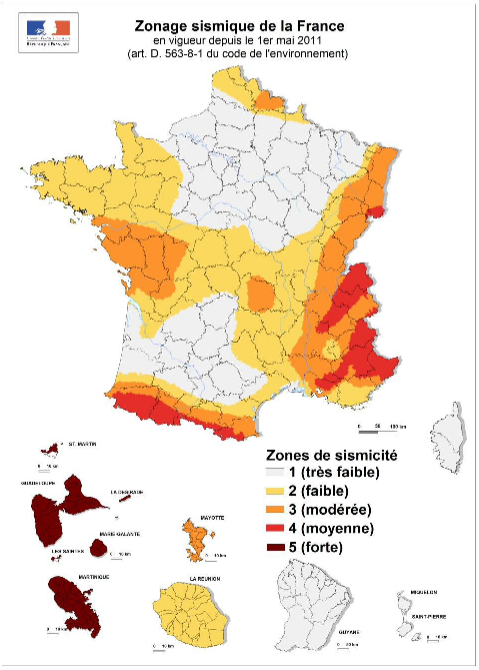
Annexes

Fiche d'information Sismicité

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
ET DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

Le zonage sismique sur ma commune



Le zonage sismique de la France:

Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques.
Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition **au risque sismique**.

La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée

II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles

III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux

IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4		Règles CPMI-EC8 Zone5
		Aucune exigence		Eurocode 8		
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- **en zone 1**, aucune règle parasismique n'est imposée ;

- en **zone 2**, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;

- en **zone 3 et 4**, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;

- **en zone 5**, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

Pour connaitre, votre zone de sismicité: https:// www.georisques.gouv.fr/ - rubrique « Connaitre les risques près de chez moi »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? —> https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme

Que faire en cas de séisme ? —> https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-proteger/que-faire-en-cas-de-seisme

Etat des Risques de Pollution des Sols (ERPS)*

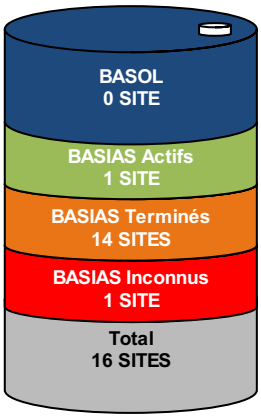


Réalisé en ligne par**	Media Immo
Pour le compte de	JURIS DIAGNOSTIC BORDEAUX
Numéro de dossier	33/2025/01/93796/BORDEAUX - sci des 3 Dames
Date de réalisation	03/02/2025

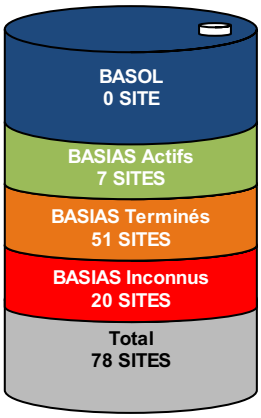
Localisation du bien	2 Rue Planterose 33800 BORDEAUX
Section cadastrale	DN 452
Altitude	8.95m
Données GPS	Latitude 44.833355 - Longitude -0.565421

Désignation du bailleur	SCI DES 3 DAMES
Désignation du locataire	

Dans un rayon de 200m autour du bien



Dans un rayon entre 200m et 500m du bien



Conclusion

A ce jour et selon les informations transmises par le BRGM et le MEDDE, il s'avère qu'à moins de 500m du bien :

➔ **0** site pollué (ou potentiellement pollué) est répertorié par **BASOL**.

➔ **94** sites industriels et activités de service sont répertoriés par **BASIAS**.

➔ **94** sites sont répertoriés au total.

MEDIA IMMO
124, rue Louis Baudoin
91100 CORBEIL ESSONNES
Tél. 01 60 90 80 85
SIRET 750 675 613 RCS EVRY

Fait à Corbeil Essonnes, le 03/02/2025

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

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

Document réalisé à partir des bases de données **BASIAS**, **BASOL** et **CASIAS**
(gérées par le **BRGM** - **B**ureau de **R**echerches **G**éologiques et **M**inières et le **MEDDE** - **M**inistère de l'**E**cologie, du **D**éveloppement **D**urable et de l'**E**nergie)

SOMMAIRE

Synthèse de votre **E**tat des **R**isques de **P**ollution des **S**ols
Qu'est-ce que l'ERPS ?
Cartographie des sites situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien
Inventaire des sites BASOL / BASIAS situés à moins de 200m du bien, 500m du bien et non localisés

Qu'est-ce que l'ERPS ?

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

Qu'est-ce qu'un site pollué ?

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

Comment sont établis les périmètres et attributs des futurs SIS ?

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

Quels sont les derniers changements ?

Le décret n° 2022-1289 du 1er octobre 2022 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires sur les risques vient renforcer le formalisme de l'état de pollution des sols. Depuis le 1er janvier 2023, l'ERP doit mentionner le dernier arrêté pris par le préfet sur l'existence d'un SIS, la date d'élaboration, le numéro des parcelles concernées, ainsi que des dispositions réglementaires, tout en reprenant les informations à disposition dans le système d'information géographique (art R125-26 du Code de l'environnement).

Que signifient BASOL, BASIAS et CASIAS ?

➔ **BASOL** : **BA**se de données des sites et **SOL**s pollués (ou potentiellement pollués) par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

➔ **BASIAS** : **B**ase de données d'**A**nciens **S**ites **I**ndustriels et **A**ctivités de **S**ervice, réalisée essentiellement à partir des archives et gérée par le **BRGM** (**B**ureau de **R**echerches **G**éologiques et **M**inières). **Il faut souligner qu'une inscription dans BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.**

➔ **CASIAS** : **C**arte des **A**nciens **S**ites **I**ndustriels et **A**ctivités de **S**ervice, présentant l'historique des activités industrielles ou de services que se sont succédé au cours du temps. **CASIAS ne préjuge pas d'une pollution effective des sols des établissements recensés.**

Que propose Media Immo ?

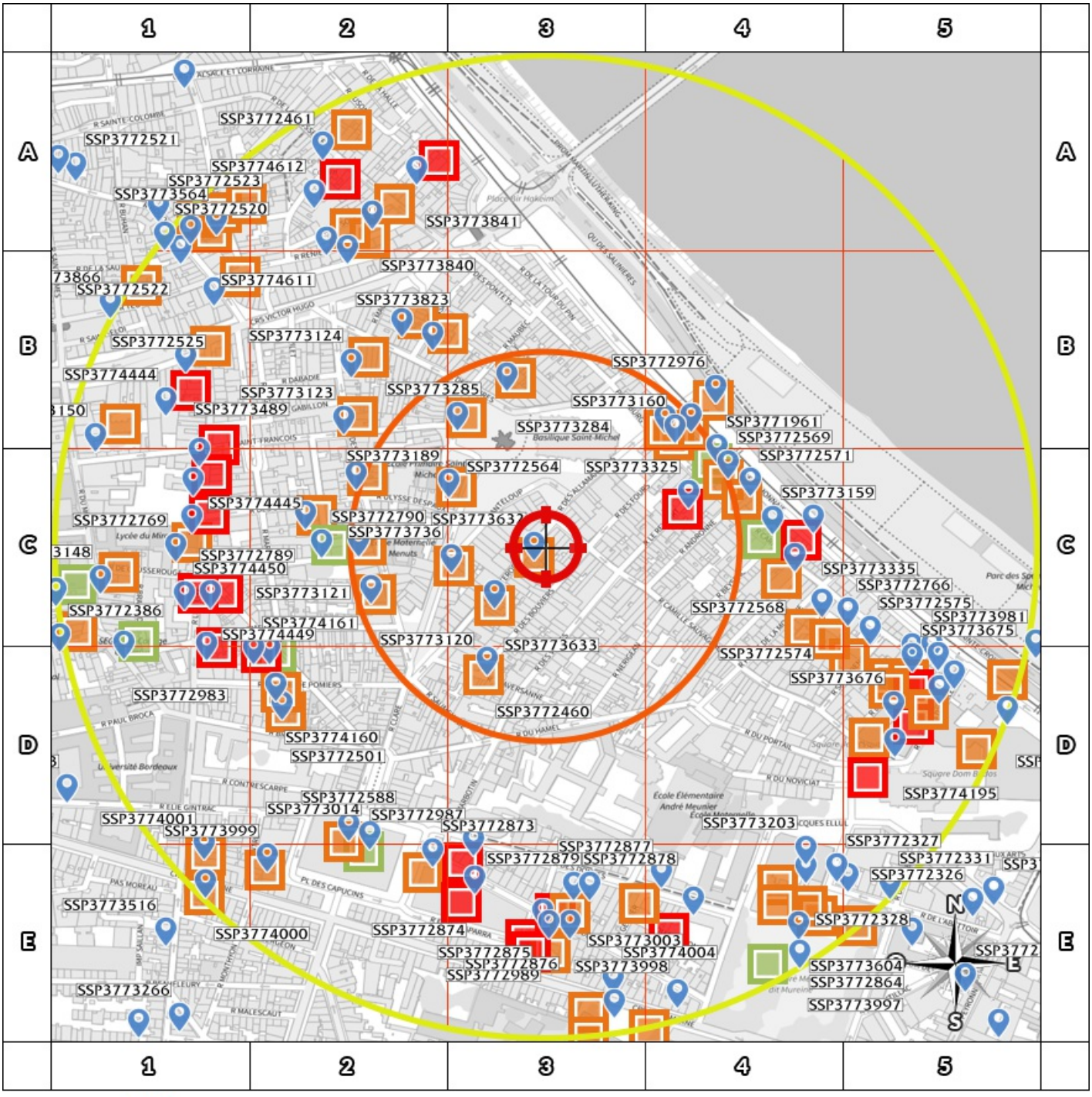
Media Immo vous transmet, à titre informatif, les informations actuellement disponibles et rendues publiques par l'Etat à travers les bases de données **BASOL** et **BASIAS**, et sur **CASIAS**.

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

*« À défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, **dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution**, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la **résolution du contrat** ou, selon le cas, de **se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer**. L'acquéreur peut aussi demander la **réhabilitation du terrain aux frais du vendeur** lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente ». (Extrait du Décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015)*

Cartographie des sites

situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien



BASOL : **BA**se de données des sites et **SOL**s pollués (ou potentiellement pollués)

BASIAS en activité : **B**ase de données d'**A**nciens **S**ites **I**ndustriels et **A**ctivités de **S**ervice

BASIAS dont l'activité est terminée : **B**ase de données d'**A**nciens **S**ites **I**ndustriels et **A**ctivités de **S**ervice

BASIAS dont l'activité est inconnue : **B**ase de données d'**A**nciens **S**ites **I**ndustriels et **A**ctivités de **S**ervice

Sites CASIAS : **C**arte des **A**nciens **S**ites **I**ndustriels et **A**ctivités de **S**ervice

Emplacement du bien

Zone de 200m autour du bien

Zone de 500m autour du bien

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

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

Le descriptif complet des sites CASIAS est consultable sur le site *https://georisques.gouv.fr/*.

Inventaire des sites BASOL / BASIAS

situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien

Repère	Nom	Activité des sites situés à moins de 200m	Distance *(Environ)*
C3	KAYAL Michel	Carrosserie, atelier d'application de peinture sur métaux, PVC, résines, platiques (toutes pièces de carénage, internes ou externes, pour véhicules...)	15 m
C3	Non renseigné	Industries alimentaires	79 m
C3	Sté des Pétroles du Languedoc	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	94 m
C3	STATION ST MICHEL	Commerce de gros, de détail, de désserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	108 m
D3	James Humphrey's	Commerce de gros, de détail, de désserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	144 m
C4	PRADAIROL J.M.	Fabrication d'autres produits chimiques n.c.a.;Production et distribution de combustibles gazeux (pour usine à gaz, générateur d'acétylène), mais pour les autres gaz industriels voir C20.11Z	144 m
B3	Mr Albert Guérin	Commerce de gros, de détail, de désserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	152 m
B4	Lagache Jules	Fabrication d'autres produits chimiques inorganiques de base n.c.a.	168 m
B4	CHARRUAND Marc	Commerce de gros, de détail, de désserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	169 m
B3	GABRIEL BERNADET	Fabrication de caoutchouc synthétique (dont fabrication et/ou dépôt de pneus neufs et rechapage, ...)	172 m
C2	LABROUSSE	Fabrication de produits de boulangerie-pâtisserie et de pâtes alimentaires	178 m
C2	JULION et Cie	Commerce de gros, de détail, de désserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	180 m
B4	Mr Joseph Noyer	Fabrication de produits chimiques à usage industriel	186 m
C4	Elf Antar	Elf Antar Quai de la monnaie Stockage de produits	189 m
C4	Mr Soustre	Fabrication d'autres ouvrages en métaux (emballages métalliques, boulons, articles ménagers, chaînes, ressorts, ...)	191 m
C2	CANDONNET Fréres et fils	Fabrication de produits de boulangerie-pâtisserie et de pâtes alimentaires	193 m

Repère	Nom	Activité des sites situés de 200m à 500m	Distance *(Environ)*
C4	Mr Vaquié	Fabrication de coutellerie	204 m
C2	CARACT'R IMPRESSION Sarl	Imprimerie et services annexes (y compris reliure, photogravure,...)	215 m
C4	ELF	Commerce de gros, de détail, de désserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	218 m
B4	VALLEJO	Commerce de gros, de détail, de désserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage);Garages, ateliers, mécanique et soudure	225 m
B2	ABRIBAT Frères	Fabrication de produits de boulangerie-pâtisserie et de pâtes alimentaires	230 m
C2	FRANCE M.	Garages, ateliers, mécanique et soudure;Carrosserie, atelier d'application de peinture sur métaux, PVC, résines, platiques (toutes pièces de carénage, internes ou externes, pour véhicules...)	232 m
B3	J. MEGEVET FILS	Fonderie	237 m
C4	Mr Mortimer Sterling	Forge, marteaux mécaniques, emboutissage, estampage, matriçage découpage ; métallurgie des poudres;Fabrication d'autres machines d'usage général (pompe, moteur, turbine, compresseur, robinets, organe mécanique de transmission)	240 m

Repère	Nom	Activité des sites situés de 200m à 500m	Distance *(Environ)*
C4	YPOUSTEGUY	Fonderie	258 m
B2	AUMAILLEY	Production de boissons alcooliques distillées et liqueurs	261 m
B2	JACQUES GASTON LAUTON	Fabrication de caoutchouc synthétique (dont fabrication et/ou dépôt de pneus neufs et rechapage, ...)	264 m
C4	Mr Ernest Boudey	Fabrication de savons, détergents et produits d'entretien	275 m
D2	IMPRIMERIE VRIN	Imprimerie et services annexes (y compris reliure, photogravure,...)	292 m
C4	MANUFRANCE	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	302 m
D2	Atelier de peinture auto	Carrosserie, atelier d'application de peinture sur métaux, PVC, résines, platiques (toutes pièces de carénage, internes ou externes, pour véhicules...)	305 m
D2	HUENS Léon, HONTARREDE Jean	Commerce de gros, de détail, de désserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	306 m
D2	Despiaux et Labouysse	Fonderie de fonte	311 m
D5	Mr Jean Denis	Entretien et réparation de véhicules automobiles (ou autres);Commerce de gros, de détail, de désserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	327 m
C1	MRS ROLLAND ET PAULY	Fabrication de pâte à papier, de papier et de carton	329 m
E3	GERAULT Charles	Garages, ateliers, mécanique et soudure;Commerce de gros, de détail, de désserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	331 m
C1	CASTET RAYMOND	Garages, ateliers, mécanique et soudure;Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	341 m
C1	MRS GREAVES ET BOSQUET	Traitement et revêtement des métaux (traitement de surface, sablage et métallisation, traitement électrolytique, application de vernis et peintures)	344 m
B1	MRS SERRES ET CIE	Fabrication de produits de boulangerie-pâtisserie et de pâtes alimentaires	344 m
D1	ARISTIDE BONNIN	Garages, ateliers, mécanique et soudure;Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	346 m
E2	DARTHEY Fils	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	352 m
C1	VINCENOT	Garages, ateliers, mécanique et soudure;Commerce de gros, de détail, de désserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	354 m
C1	DANIAU Fils ainé	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	356 m
A2	Ange Eponge	Fabrication d'autres textiles (synthétique ou naturel : tapis, moquette, corde, filet, coton, ouate, ...)	358 m
E2	MARCHE DES CAPUCINS	Transformation et conservation de la viande et préparation de produits à base de viande, de la charcuterie et des os (dégraissage, dépôt, équarrissage)	359 m
D2	Mr Brun	Fabrication de produits azotés et d'engrais	361 m
E3	LACASSAGNE Pierre	Garages, ateliers, mécanique et soudure;Commerce de gros, de détail, de désserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	370 m
E3	GARAGE WILLIAM	GARAGE WILLIAM Garages, ateliers, mécanique et soudure;Commerce de gros, de détail, de désserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	371 m
D5	Mr Pradairol	Chaudronnerie, tonnellerie	371 m
E3	BANES M.	Fonderie d'acier	372 m
E3	DANCY (ou DANEY ?)	Fonderie d'autres métaux non ferreux	374 m

Repère	Nom	Activité des sites situés de 200m à 500m	Distance *(Environ)*
D5	JOLY Fils	Fonderie	375 m
A2	STATION SERVICE TOTAL Compagnie Française de Raffinage (Relais de Nomsouty)	Commerce de gros, de détail, de désserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage);Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	377 m
A2	GABARIT A.	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	378 m
D5	SUERES	Forge, marteaux mécaniques, emboutissage, estampage, matriçage découpage ; métallurgie des poudres	379 m
D5	TESSANDIER et cie	Fabrication de produits de boulangerie-pâtisserie et de pâtes alimentaires	390 m
B1	MRS FOURCADET PIERRE ET FILS	Forge, marteaux mécaniques, emboutissage, estampage, matriçage découpage ; métallurgie des poudres;Production et distribution de combustibles gazeux (pour usine à gaz, générateur d'acétylène), mais pour les autres gaz industriels voir C20.11Z;Garages, ateliers, mécanique et soudure;Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	391 m
B1	Mr Bernard Anfray	SHELL Commerce de gros, de détail, de désserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	394 m
E3	BERTRAN Fréres	Fabrication et trituration du soufre ; fabrication de mèches soufrées;Blanchisserie-teinturerie (gros, ou détail lorsque les pressings de quartier sont retenus par le Comité de pilotage de l'IHR) ; blanchissement et traitement des pailles, fibres textiles, chiffons	398 m
D5	JANESSE et cie	Fabrication de produits de boulangerie-pâtisserie et de pâtes alimentaires	398 m
D5	FRUGES, DELPECH	Fabrication de produits de boulangerie-pâtisserie et de pâtes alimentaires	401 m
A2	ROUSSEAU Eugène	Commerce de gros, de détail, de désserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	405 m
B1	Youknovsky Maurice	Fabrication et/ou stockage de colles, gélatines, résines synthétiques, gomme, mastic,	410 m
E3	AUTO SERVICE BERGEY J.A	Garages, ateliers, mécanique et soudure;Carrosserie, atelier d'application de peinture sur métaux, PVC, résines, platiques (toutes pièces de carénage, internes ou externes, pour véhicules...);Commerce de gros, de détail, de désserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	411 m
E3	LASSABE	Fabrication de savons, de produits d'entretien et de parfums	411 m
E4	MOLINA Mr	Commerce de gros, de détail, de désserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	411 m
D5	Sté ESSO WILSON	Commerce de gros, de détail, de désserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage);Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	412 m
E4	Sté Girondine des Automobiles	Garages, ateliers, mécanique et soudure;Commerce de gros, de détail, de désserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	416 m
D5	PIOCEAU ET MOULINIE	Fabrication de produits de boulangerie-pâtisserie et de pâtes alimentaires	420 m
C1	JARLET Armand	Imprimerie et services annexes (y compris reliure, photogravure,...)	422 m
A2	Teinturerie et Nottoyage Alégre	Blanchisserie-teinturerie (gros, ou détail lorsque les pressings de quartier sont retenus par le Comité de pilotage de l'IHR) ; blanchissement et traitement des pailles, fibres textiles, chiffons;Stockage de produits chimiques (minéraux, organiques, notamment ceux qui ne sont pas associés à leur fabrication, ...)	425 m
C1	BARYLE	Fabrication d'objets divers en bois ; fabrication d'objets en liège, vannerie et sparterie	431 m
E4	Pehau jeune et Cie	Apprêt et tannage des cuirs ; préparation et teinture des fourrures et cuirs (tannerie, mégisserie, corroierie, peaux vertes ou bleues);Industrie du cuir et de la chaussure	432 m
E2	RENAUD	Apprêt et tannage des cuirs ; préparation et teinture des fourrures et cuirs (tannerie, mégisserie, corroierie, peaux vertes ou bleues)	433 m
B1	GRATTEAU Mr	Fonderie d'autres métaux non ferreux	446 m
E4	Cla Jean	Apprêt et tannage des cuirs ; préparation et teinture des fourrures et cuirs (tannerie, mégisserie, corroierie, peaux vertes ou bleues)	449 m
A1	Sté INDUSTRIELLE DES PEINTURES PROVENCALES	Stockage de produits chimiques (minéraux, organiques, notamment ceux qui ne sont pas associés à leur fabrication, ...)	459 m
E4	Eric Charmet et Cie	Apprêt et tannage des cuirs ; préparation et teinture des fourrures et cuirs (tannerie, mégisserie, corroierie, peaux vertes ou bleues)	463 m

Repère	Nom	Activité des sites situés de 200m à 500m	Distance *(Environ)*
A1	Mr Albert Duclion	Fabrication et/ou stockage de colles, gélatines, résines synthétiques, gomme, mastic,	463 m
E1	TRION	Fabrication de pâte à papier, de papier et de carton	464 m
A2	Durand et Chabellard	Fabrication d'autres produits chimiques n.c.a.	465 m
A1	Terillon Eugène	Traitement et revêtement des métaux (traitement de surface, sablage et métallisation, traitement électrolytique, application de vernis et peintures)	470 m
E3	CARDE	Fonderie	473 m
C1	LEON (Monsieur de)	Fabrication de savons, détergents et produits d'entretien	475 m
E4	COMPLEXE DE LA VIANDE, Ets Robin S.A.	Transformation et conservation de la viande et préparation de produits à base de viande, de la charcuterie et des os (dégraissage, dépôt, équarrissage);Stockage de produits chimiques (minéraux, organiques, notamment ceux qui ne sont pas associés à leur fabrication, ...)	479 m
C1	Laroche	Ennoblissement textile (teinture, impression,...)	480 m
D5	FRUGES, DELPECH	Fabrication de produits de boulangerie-pâtisserie et de pâtes alimentaires	481 m
A1	Salières Guy	Fabrication et/ou stockage de colles, gélatines, résines synthétiques, gomme, mastic,	484 m
B1	IMPRIMERIE SAMIE	Apprêt et tannage des cuirs ; préparation et teinture des fourrures et cuirs (tannerie, mégisserie, corroierie, peaux vertes ou bleues)	485 m
D5	Union Coopérative du SO	Commerce de gros, de détail, de désserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	485 m
E1	LABARTHE Philippe	Fabrication d'autres machines-outils (à préciser)	492 m
E5	Sieur Amiet	Fabrication de produits azotés et d'engrais;Activités de soutien à l'agriculture et traitement primaire des récoltes (coopérative agricole, entrepôt de produits agricoles stockage de phytosanitaires, pesticides, ...)	496 m
E3	LASSUS	Fabrication de savons, détergents et produits d'entretien	498 m
E4	LESSANCE Ainé	Apprêt et tannage des cuirs ; préparation et teinture des fourrures et cuirs (tannerie, mégisserie, corroierie, peaux vertes ou bleues);Fabrication et/ou stockage de pesticides et d'autres produits agrochimiques (phytosanitaires, fongicides, insecticides, ...)	500 m

Nom	Activité des sites non localisés
Aucun site non localisé	

Etat des nuisances sonores aériennes

En application des articles L 112-3 et L 112-9 du Code de l'Urbanisme



Réalisé en ligne* par	JURIS DIAGNOSTIC BORDEAUX
Numéro de dossier	33/2025/01/93796/BORDEAUX - sci des 3 Dames
Date de réalisation	03/02/2025

Localisation du bien	2 Rue Planterose 33800 BORDEAUX
Section cadastrale	DN 452
Altitude	8.95m
Données GPS	Latitude 44.833355 - Longitude -0.565421

Désignation du bailleur	SCI DES 3 DAMES
Désignation du locataire	

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

EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS D'EXPOSITION AU BRUIT	
Non exposé	000 DN 452

SOMMAIRE

Synthèse de votre **E**tat des **N**uisances **S**onores **A**ériennes
Imprimé Officiel (feuille rose/violette)
Cartographie
Prescriptions d'Urbanisme applicables dans les zones de bruit des Aérodromes

Etat des nuisances sonores aériennes

En application des articles L 112-3 et L 112-9 du Code de l'Urbanisme

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112-3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral
n° du mis à jour le

Adresse de l'immeuble
2 Rue Planterose
33800 BORDEAUX

Cadastre
DN 452

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

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

révisé ☐ **approuvé** ☐ date

[1] si **oui**, nom de l'aérodrome :

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

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

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

révisé ☐ **approuvé** ☐ date

[1] si **oui**, nom de l'aérodrome :

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

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

zone A [1] forte ☐ **zone B** [2] forte ☐ **zone C** [3] modérée ☐ **zone D** [4] ☐

[1] (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)

[2] (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 et 62)

[3] (entre la limite extérieur de la zone B et la courbe d'indice Lden choisie entre 57 et 55)

[4] (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quatervicies A du code général des impôts (et sous réserve des dispositions de l'article L. 112-9 du code de l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture).

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

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

Consultation en ligne sur https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb
Plan disponible en Prefecture et/ou en Mairie de BORDEAUX

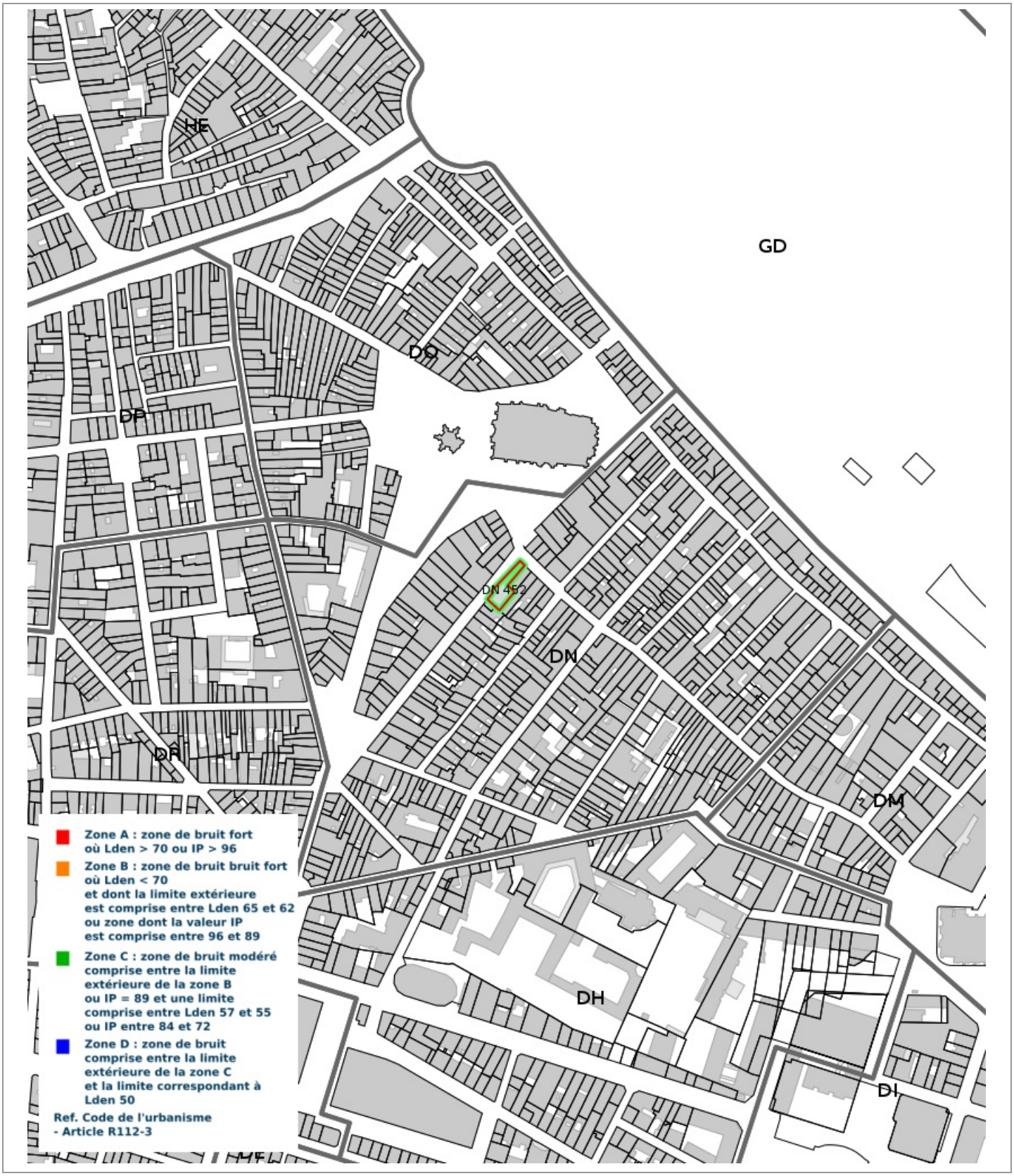
Bailleur - Locataire

Bailleur	SCI DES 3 DAMES		
Locataire			
Date	03/02/2025	**Fin de validité**	03/08/2025

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être intégré au dossier de diagnostics technique - DDT (annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti) et à être **annexé** à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.
Information sur les nuisances sonores aériennes. Pour en savoir plus, consultez le site Internet du ministère de la transition écologiques et solidaire
https://www.ecologie-solidaire.gouv.fr/

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site https://www.naturalsrisks.com
© 2025 Media Immo. Siège social : 124 rue Louis Baudoin 91100 CORBEIL ESSONNES - RCS EVRY 750 675 613 - RCP GENERALI N°AP 559 256

Cartographie du Plan d'Exposition au Bruit



Prescriptions d'Urbanisme applicables dans les zones de bruit des Aérodromes

direction générale de l'Aviation civile

PRESCRIPTIONS D'URBANISME APPLICABLES DANS LES ZONES DE BRUIT DES AERODROMES

CONSTRUCTIONS NOUVELLES	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs en transit				
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone	dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité agricole	dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité aéronautique	s'ils ne peuvent être localisés ailleurs			
Constructions à usage industriel, commercial et agricole	s'ils ne risquent pas d'entraîner l'implantation de population permanente			
Equipements publics ou collectifs	s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes			
Maisons d'habitation individuelles non groupées			si secteur d'accueil déjà urbanisé et desservi par équipements publics sous réserve d'un faible accroissement de la capacité d'accueil	
Immeubles collectifs à usage d'habitation				
Habitat groupé (lotissement, ...) parcs résidentiels de loisirs				

HABITAT EXISTANT	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Opérations de rénovation, de réhabilitation, d'amélioration, d'extension mesurée ou de reconstruction des constructions existantes	sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances			
Opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants			si elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores	

CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET HABITAT EXISTANT		
autorisé sous réserve de mesures d'isolation acoustique	**autorisé sous conditions**	**Non autorisé**

© DGAC 2004

Certificat N° C3144

Monsieur Stéphane MARRO

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

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

Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments	**Certificat valable Du 17/12/2024 au 16/12/2031**	Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique.
Audit énergétique	**Certificat valable Du 07/01/2025 au 16/12/2031**	Décret n°2023-1219 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L126.28-1 du Code de la Construction et de l'Habitation
Constat de risque d'exposition au plomb	**Certificat valable Du 31/10/2024 au 30/10/2031**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention France Métropolitaine	**Certificat valable Du 31/10/2024 au 30/10/2031**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Etat des installations intérieures de gaz	**Certificat valable Du 31/10/2024 au 30/10/2031**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Etat des installations intérieures d'électricité	**Certificat valable Du 31/10/2024 au 30/10/2031**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Amiante avec mention	**Certificat valable Du 17/12/2024 au 16/12/2031**	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termite, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.

Date d'établissement le mercredi 08 janvier 2025

Marjorie ALBERT
Directrice Administrative

P/O Morgane MAS

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

F09 Certification de compétence version N 010120

Adhésion N°C050

ATTESTATION

D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE Contrat n° : 10583931804

Responsabilité Civile Professionnelle
Diagnostiqueur technique immobilier

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

SMD
62 AVENUE DE LA POTERNE
33170 GRADIGNAN

A adhéré par l'intermédiaire de **LSN Assurances, 39 rue Mstislav Rostropovitch 75815 Paris cedex 17**, au contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle n° **10583931804C050**.

Garantissant les conséquences pécuniaires de la **Responsabilité Civile Professionnelle** de la société de Diagnostic Technique en Immobilier désignée ci-dessus dans le cadre des activités listées ci-après, ***sous réserve qu'elles soient réalisées par des personnes disposant des certificats de compétence en cours de validité exigés par la réglementation et des attestations de formation, d'Accréditation, d'Agrément au sens contractuel.***

Le montant de la garantie Responsabilité Civile Professionnelle est fixé à :

1 000 000 € PAR SINISTRE ET 2 000 000 € PAR ANNEE D'ASSURANCE.

LA PRESENTE ATTESTATION EST VALABLE POUR LA PERIODE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025 INCLUS SOUS RESERVE DES POSSIBILITES DE SUSPENSION OU DE RESILIATION EN COURS D'ANNEE D'ASSURANCE POUR LES CAS PREVUS PAR LE CODE DES ASSURANCES OU PAR LE CONTRAT.

LA PRESENTE ATTESTATION NE PEUT ENGAGER L'ASSUREUR AU DELA DES LIMITES, DES CLAUSES ET DES CONDITIONS DU CONTRAT AUXQUELLES ELLE SE REFERE.

Fait à PARIS le 11 décembre 2024
Pour servir et valoir ce que de droit.
POUR L'ASSUREUR :
LSN, par délégation de signature :

LSN Assurances
39 rue Mstislav Rostropovitch
CS 40020 - 75017 PARIS
RCS Paris 386 125 059 - N° ORIAS 07 000 473

LSN Assurances
Groupe DiotSiaci

Activités assurées

Activités principales : diagnostics techniques immobilier soumis à certification et re certification :

- AMIANTE sans mention
- AMIANTE avec mention (dont contrôle visuel après travaux de désamiantage et repérage amiante avant démolition)
- DPE avec ou sans mention
- ELECTRICITE
- GAZ
- PLOMB (CREP, DRIP, recherche du Plomb avant travaux, Diagnostic de mesures surfaciques des poussières de plomb) avec ou sans mention
- TERMITE

Activités secondaires : autres diagnostics et missions d'expertises :

- ERNMT (Etat des Risques Naturels Miniers et Technologiques)
- ESRIS (Etat des Servitudes Risques et d'Information sur les Sols)
- ERP (Etat des Risques et Pollutions)
- L'état des risques réglementées pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL)
- Diagnostic Amiante dans les enrobés et amiante avant travaux (C avec mention ou F pour les certifiés sans mention)
- Recherche Plomb avant démolition
- Diagnostic Plomb dans l'eau
- Recherche des métaux lourds
- Mesurage Loi Carrez et autres mesurages inhérents à la vente ou à la location immobilière
- Assainissement Collectif et non Collectif
- Diagnostic des Insectes Xylophages et champignons lignivores dont (C termites et F Termites ou F Insectes Xylophages et champignons lignivores pour les non certifiés Termites)
- Diagnostic Mérule (F) car pas pris en compte dans la certification Termites
- Diagnostic technique global « sous réserve que l'Assuré personne physique ou morale répond aux conditions de l'article D 731-1 du Code de la Construction et de l'Habitat »
  Cette activité ne peut **en aucun cas** être assimilable à une mission de maîtrise d'œuvre, dans le cas contraire aucune garantie ne sera accordée
- Diagnostic accessibilité aux Handicapés
- Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) « sous réserve que l'assuré personne physique ou morale répond bien aux conditions de l'article 1 du décret n°2022-663 du 25 avril 2022 »
- Diagnostic Eco Prêt
- Diagnostic Pollution des sols
- Diagnostic Radon
- Mesures d'empoussièrement par prélèvement d'échantillon d'air (A+F en parcours de formation interne et externe) soit :
  - Les mesures d'empoussièrement en fibres d'amiante dans les immeubles bâtis (LAB REF 26 partie stratégie d'échantillonnage, prélèvements et rapport d'essai), air intérieur,

- Les mesures d'empoussièrement en fibres d'amiante au poste de travail (LAB REF 28 partie stratégie d'échantillonnage, prélèvements et rapport d'essai), air des lieux de travail,
- Les mesures d'empoussièrement en fibres d'amiante en "hors programme environnement » (HP env, partie stratégie d'échantillonnage, prélèvements et rapport d'essai), air ambiant.

- Missions d'Infiltrométrie, Thermographie
- Mission de coordination SPS
- RT 2005 et RT 2012 (C DPE avec mention ou F pour les non certifiés DPE avec mention)
- Audit Energétique pour les Maison individuelles ou les bâtiments monopropriété (AC)
- Audit énergétique pour copropriété (F)
- Etat des lieux locatifs ou dans le cadre de la contraction d'un prêt immobilier
- Etat des lieux relatifs à la conformité aux normes d'habitabilité
- Activité de vente et/ou installation des détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAAF) **sans travaux d'électricité et sans maintenance**
- Etat de l'installation intérieure de l'électricité dans les établissements mettant en œuvre des courants électriques
- Audit sécurité piscine
- Evaluation immobilière
- Evaluation des risques pour la sécurité des travailleurs
- Diagnostic légionnelle
- Diagnostic incendie
- Diagnostic électricité dans le cadre du Télétravail
- Elaboration de plans et croquis en phase APS, **à l'exclusion de toute activité de conception**
- Etablissement d'états descriptifs de division (calcul de millième de copropriété)
- Diagnostic de décence du logement
- Expertise judiciaire et para judiciaire
- Expertise extra juridictionnelle
- Contrôle des combles
- Etat des lieux des biens neuf
- Le Diagnostic portant sur la gestion des produits, équipements, matériaux et des déchets issus de la démolition ou de la rénovation significative de bâtiments (certification Amiante avec mention + attestation de formation Diagnostic des déchets PEMD)
- Prise de photos en vue de l'élaboration de visites vidéo en 360, **à l'exclusion de prises de vue au moyen de drones**
- Délivrance de certificats de luminosité par utilisation de l'application SOLEN
- DPE pour l'obtention d'un Prêt à Taux Zéro
- Document d'information du Plan d'Exposition au Bruit des Aérodromes dit PEB
- Vérification des installations électriques au sein des Etablissements recevant des Travailleurs (ERT), des ERP et des IGH (AC personne morale + F diagnostiqueur)
- Bilan aéraulique prévisionnel et vérification sur chantier (F sous-section 4 Amiante + F aéraulique de chantier)
- Le carnet d'information du logement (CIL)
- Etat des nuisances sonores aériennes (ENSA)

Option : Qualité de l'Air intérieur

ODI DIAGNOSTIC IMMOBILIER FORMATION

CERTIFICATIONS :
n° CPS OFDI 0013 - rev00 délivré par ICert le 19/12/2019
n° CPS RNCQ 0148 délivré par ICert le 17/07/2020

ATTESTATION DE FORMATION

Je soussigné Yann VOGEL, agissant en qualité de Responsable Pédagogique de la société ODI FORMATION atteste que :

Monsieur Stéphane MARRO

a suivi avec succès la formation

ASSAINISSEMENT COLLECTIF BORDEAUX METROPOLE

Du 08 Septembre 2020 **à ODI FORMATION 15 LD Queyreau ouest 33126 ST MICHEL DE FRONSAC**

Durée : **1 joursoit 7 heures**

Fait pour valoir ce que de droit, à Saint Michel de Fronsac, le 08 septembre 2020

Responsable pédagogique

Yann VOGEL

ODI FORMATION
15 Lieu-Dit Queyreau Ouest
33126 SAINT MICHEL DE FRONSAC
Tél : 05 57 50 26 73
contact@odi-formation.fr
Siret 531 044 063 000 42 - APE 8559A

L'action de formation entre dans la deuxième catégorie « **actions d'adaptation et de développement des compétences des salariés ont pour objet de favoriser leur adaptation au poste de travail, à l'évolution des emplois, ainsi que leur maintien dans l'emploi, et de participer au développement de leurs compétences** » prévue à l'article L.6313-1 de la sixième partie du Code du travail, à savoir les actions d'«**adaptation et de développement des compétences des salariés** »

ATTESTATION DE FORMATION

Je soussigné Yann VOGEL, agissant en qualité de Responsable Pédagogique de la société ODI FORMATION atteste que :

Stéphane MARRO

a suivi avec succès la formation

Diagnostic portant sur la gestion des déchets issus de la démolition

Les 11 et 12 mai 2021 **à ODI FORMATION 15 LD Queyreau ouest 33126 ST MICHEL DE FRONSAC**

Durée : **2 jour(s) soit 14 heures**

Fait pour valoir ce que de droit, à Saint Michel de Fronsac, le 12 mai 2021

Responsable pédagogique

Yann VOGEL

ODI FORMATION
15 Lieu-Dit Queyreau Ouest
33126 SAINT MICHEL DE FRONSAC
Tél : 05 57 50 26 73
contact@odi-formation.fr
Siret 531 044 063 000 42 - APE 8559A

L'action de formation entre dans la deuxième catégorie « **actions d'adaptation et de développement des compétences des salariés ont pour objet de favoriser leur adaptation au poste de travail, à l'évolution des emplois, ainsi que leur maintien dans l'emploi, et de participer au développement de leurs compétences** » prévue à l'article L.6313-1 de la sixième partie du Code du travail, à savoir les actions d'«**adaptation et de développement des compétences des salariés** »

Action FIRST

ORGANISME DE FORMATION

ATTESTATION DE FORMATION

Je soussigné, Monsieur Mathieu PRADIER, Directeur de l'organisme de formation Action FIRST situé 10, allée Aristide Maillol ZAC des Ramassiers 31770 COLOMIERS - Siret 414 362 475 00025 - Déclaration d'activité enregistrée sous le numéro 73 31 02860 31 auprès du préfet de la région Occitanie.

Certifie que **Monsieur Stéphane MARRO** a suivi la formation suivante auprès de notre centre :

« AIPR - Autorisation d'Intervention à Proximité des Réseaux »

Le 5 octobre 2020

Pour une durée de 7 heures de formation

Rappel des objectifs :

- Connaître la réglementation liée à l'avis ministériel
- Identifier les différents réseaux
- Identifier les risques et adapter leur méthode de travail à chaque situation

Fait à Colomiers

Le 5 octobre 2020

Pour Action FIRST
Mr Mathieu PRADIER

Action FIRST S.A.S.
Z.A.C. des Ramassiers
10 Allée Aristide Maillol - 31770 COLOMIERS
Tél. 05 62 24 66 66
Siret 414 362 475 00025 - RCS Toulouse 414 362 475
TVA intracommunautaire FR 39 414 362 475

JURIS DIAGNOSTICS IMMOBILIERS
Votre partenaire confiance depuis 1997

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Réalisée pour le dossier n° **33/2025/01/93796/BORDEAUX - sci des 3 Dames** relatif à l'immeuble bâti visité situé au : 02 Rue Planterose 33800 BORDEAUX.

Je soussigné, **Stéphane MARRO**, diagnostiqueur expert pour **JURIS DIAGNOSTICS IMMOBILIERS** atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271-6 du Code de la Construction, à savoir

- Disposer des compétences requises pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier, ainsi qu'en atteste mes certifications de compétences :

Prestations	Nom du diagnostiqueur expert	Entreprise de certification	N° Certification	Echéance certif
Amiante	MARRO stéphane	LCC QUALIXPERT	C3144	16/12/2031 (Date d'obtention : 17/12/2024)
Electricité	MARRO stéphane	LCC QUALIXPERT	C3144	30/10/2031 (Date d'obtention : 31/10/2024)
DPE	MARRO stéphane	LCC QUALIXPERT	C3144	16/12/2031 (Date d'obtention : 17/12/2024)
Gaz	MARRO stéphane	LCC QUALIXPERT	C3144	30/10/2031 (Date d'obtention : 31/10/2024)
Plomb	MARRO stéphane	LCC QUALIXPERT	C3144	30/10/2031 (Date d'obtention : 31/10/2024)
Termites	MARRO stéphane	LCC QUALIXPERT	C3144	30/10/2031 (Date d'obtention : 31/10/2024)
Audit Energetique	MARRO stéphane	LCC QUALIXPERT	C3144	16/12/2031 (Date d'obtention : 07/01/2025)

- Avoir souscrit à une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.

Fait à BORDEAUX, le **03/02/2025**

Signature du diagnostiqueur expert



Article L271-6 du Code de la Construction et de l'habitation
« Les documents prévus aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Elle ne doit avoir 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 elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa. Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article. »
Article L271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation
« Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L.271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier. »



JURIS
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Votre partenaire confiance depuis 1997

10 engagements que Juris prend, au quotidien, vis-à-vis de vous !

1. COMPETENCE - Tous nos collaborateurs qui interviennent sur le terrain sont des Experts dans leur métier (de Bac+2 à Bac+5).

2. CONSEIL - Nous vous garantissons la confiance, le souci du résultat et le sens du service rendu. Vous écouter, vous conseiller, vous rassurer, répondre à vos interrogations, trouver avec vous les solutions les plus adaptées... telle est notre mission. Tous nos collaborateurs sont là pour vous expliquer nos interventions et leurs conclusions.

3. REACTIVITE - Nous intervenons toujours dans le meilleur délai suivant vos disponibilités et envoyons les rapports d'expertise dès le lendemain (hors délais d'analyses laboratoires).

4. IMPARTIALITE - Nous sommes une entreprise indépendante, pour nous chaque dossier, chaque client est unique. Compte tenu des enjeux, nous vous garantissons la confidentialité, la transparence et l'impartialité, dans toutes nos interventions, cela fait partie de notre ADN.

5. CLARTE ET COMPREHENSION - Nous nous mettons à votre place et voulons vous « simplifier la vie » : nous rédigeons des rapports d'expertise les plus clairs possibles, faciles à comprendre et à exploiter.

6. DISPONIBILITE - Nous sommes toujours disponibles et connectés. Ouverts toute l'année, pour répondre aux appels, aux mails et réaliser les expertises, vous aurez toujours quelqu'un en contact, serez informé en temps réel et pourrez communiquer avec nous quand vous le souhaitez.

7. PROACTIVITE - Nous cherchons sans cesse à nous améliorer : informés en temps réel, nous vous tenons en retour informés et nous nous adaptons en continu dans le but toujours, d'assurer votre sécurité et de vous « faciliter la vie ».

8. POLYVALENCE ET MAILLAGE -Nous sommes en capacité d'intervenir sur toutes les expertises réglementaires liées à l'immobilier et à la construction, partout en France, grâce à nos agences et à notre réseau de franchises.

9. ECO-RESPONSABILITE - En faisant appel à nos services, vous travaillez avec une entreprise qui veut jouer un rôle, à son niveau, dans la protection et l'avenir de notre planète.

10. RESPONSABILITE SOCIALE - Nous avons à cœur l'épanouissement des hommes et des femmes qui composent nos équipes, conscient d'avoir une certaine responsabilité sociale. Fiers, nos collaborateurs et franchisés apportent, chacun, chaque jour, leur pierre à l'édifice et contribuent à faire de Juris ce que l'entreprise est aujourd'hui, une grande famille. Ils sont les meilleurs ambassadeurs de la marque.

EXIGEZ LA QUALITE AVEC L'EXPERTISE JURIS !

Label Qualité JURIS

www.jurisdiagimmo.com

JURIS
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



Intervention sur **toute la France** :
Retrouvez nos agences
sur **www.jurisdiagimmo.com**



Votre partenaire confiance depuis 1997

É T A T D E S L I E U X

~~(Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs)~~

☒ **ENTRÉE** Date d'entrée : 07/02/2025 ☐ **SORTIE** Date d'entrée : ……/……/…… Sortie : ……/……/……

Adresse du local : 2 rue Planterose 33800 Bordeaux

~~L'état des lieux doit être établi de façon contradictoire entre les deux parties lors de la remise des clés au locataire et lors de leur restitution en fin de bail, conformément à l'article 3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989. Il fait partie du contrat de location, dont il ne peut être dissocié. L'état des lieux d'entrée peut être complété par le locataire dans les 10 jours suivant sa tenue (et pendant le 1er mois de chauffe pour les éléments de chauffage).~~

Le bailleur (ou son mandataire) :

Nom (ou dénomination) : ~~Les 3 Dames - Marie-Anne Segret~~

Domicile (ou siège social) : [redacted]

et

Le locataire :

Nom : ~~Anémone - Aurélie Pierrat~~

Si état des lieux de sortie, nouvelle adresse : ……

	Electricité	Gaz	Eau	Internet	Assurance
Identification compteurs et relèves	N° compteur : 16160057824896 Relève HP : 106851 Relève HC : …… Anc. occupant : Anémone - Anne-Sophie Courbon	N° compteur : …… Relève : ……	Relève eau froide : 2271 Relève eau chaude : …… Retrouvez, si besoin, le n° de téléphone local sur : **eau.selectra.info**	Test éligibilité fibre optique et installation box Internet	Souscription contrat d'assurance multirisque professionnelle
Contact Démarches déménagement	Démarches électricité, gaz (mise en service des compteurs), eau, box internet, assurance professionnelle **09 71 07 89 75** (non surtaxé ; l-v : 8H-21H, sam : 8H30-18H30, dim : 9H-17H ; Selectra)				

Chauffage : ☐ *collectif* ☒ *individuel* ☒ *électrique* ☐ *gaz* ☐ *fioul* ☐ *autre :* ……

Eau chaude sanitaire : ☐ *collectif* ☒ *individuel* ☒ *électrique* ☐ *gaz* ☐ *fioul* ☐ *autre :* ……

Nombre de radiateurs : …… Chaudière : …… Chauffe-eau : ……

Type de clé	Nbre et Commentaires	Type de clé	Nbre et Commentaires
Clés d'immeuble	3	Clés porte d'entrée	3
Boîtes aux lettres	1	Clés cave	
Badge ou clé portail	3	Parking	
Autre : ……		Autre : ……	

Etat des pièces - Complétez la colonne Etat avec les lettres **M** (mauvais), **P** (passable), **B** (bon), **TB** (très bon).

Pièce 1 : Entrée + bar	Description / détails	État entrée	État sortie
Porte	Porte vitrée trois partie dont 2 s'ouvrent - PVC	B	
Sonnette ou interphone	Néant		
Mur	Contreplaqué sur des murs en pierre	B	
Sol	Béton ciré bleu	P	
Vitrage et volets	1 fenêtre - vitrage simple	B	
Plafond	Contreplaqué		
Eclairage et interrupteurs	8 spots = 4 intérupteurs	TB	
Prises électriques (nombre : 11)	dispersé dans la pièce	TB	

Pièce 2 : Cuisine	Description / détails	État entrée	État sortie
Mur	Contreplaqué + carrelage	B	
Sol	Béton ciré bleu	P	
Vitrage	2 portes vitrés + 3 fenêtres fixes en polycarbonate	TB	
Plafond	Contreplaqué	B	
Eclairage et interrupteurs	2 néons + 3spots	B	
Prises électriques (nombre : 17)	15 en hauteur	B	

Pièce 3 : Pièce à manger	Description / détails	État entrée	État sortie
Mur	Contreplaqué + mur en pierre friable	B	
Sol	Parquet massif	P	
Vitrage et volets	1 porte en commun avec la cuisine + 3 fenêtres fixes	B	
Plafond	Contreplaqué	B	
Eclairage et interrupteurs	13 spots	B	
Prises électriques (nombre : 14)	A des niveaux divers	B	

Pièce 4 : Salle du fond	Description / détails	État entrée	État sortie
Mur	Contreplaqué	P	
Sol	Parquet massif	P	
Vitrage et volets	1 fenêtre fixe en commun avec la salle à manger	B	
Plafond	Contreplaqué	B	
Eclairage et interrupteurs	Rail de 5 spots + 2 interrupteurs	B	
Prises électriques (nombre : 5)	Trois fonctionnent avec un interrupteur	B	

ÉQUIPEMENTS DIVERS	Entrée				Sortie				Commentaires
	Nombre	Bon	D'usage	Mauvais	Nombre	Bon	D'usage	Mauvais	
Toilette suspendu	1		×						Carrelage, évier petit taille
Zone de stock sous escalier	1	×							Pas revêtement spécifique
Zone de stock dans le couloir	1		×						Pas de revêtement spécifique
Placard dans la salle du fond	1	×							Peut se vérouiller

Observations ou réserves :

Les aménagements et les équipements d'installation et mobiliers constatés dans l'état des lieux ont été réalisés et installés par le locateur à ses frais,

SARL Anméone. Ces éléments restent sa propriété exclusive et ne sont pas dûs par le bailleur. leur présence est uniquement constatée

à titre descriptif dans le présent état des lieux.

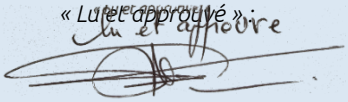
Entrée

Le 07 / 02 / 2025,

à Bordeaux

Nom et signature du bailleur

(ou de son mandataire)
Signature(s) précédée(s) de la mention « Lu et approuvé » :



Nom et signature du locataire

Signature(s) précédée(s) de la mention « Lu et approuvé » :



Sortie

Le ……. / ……. / ……,

à ……

Nom et signature du bailleur

(ou de son mandataire)
Signature(s) précédée(s) de la mention « Lu et approuvé » :

Nom et signature du locataire

Signature(s) précédée(s) de la mention « Lu et approuvé » :

	Electricité	**Gaz**	**Eau**	**Internet**	**Assurance**
Identification compteurs et relèves	N° compteur : …… Relève HP : …… Relève HC : …… Anc. occupant : …….	N° compteur : Relève :	Relève eau froide : Relève eau chaude : Retrouvez, si besoin, le n° de téléphone local sur : **eau.selectra.info**	Test éligibilité fibre optique et installation box Internet	Souscription contrat d'assurance multirisque professionnelle
Contact Démarches déménagement	Démarches électricité, gaz (mise en service des compteurs), eau, box internet, assurance professionnelle **09 71 07 89 75** (non surtaxé ; l-v : 8H-21H, sam : 8H30-18H30, dim : 9H-17H ; Selectra)				

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

Taxes foncières pour 2024 votées et perçues par la commune de BORDEAUX les collectivités territoriales et divers organismes

CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
SIP BORDEAUX
2 RUE JULES FERRY BOITE 42
33090 BORDEAUX CEDEX

AVIS D'IMPÔTS LOCAUX

2359-003173-0015-1

SCI LES TROIS DAMES
[redacted]

Vos références

Numéro fiscal :	46 82 884 117 401
Référence de l'avis :	24 33 4128948 25
Numéro de propriétaire :	063 +35679 H
Département d'imposition :	33 GIRONDE
Commune d'imposition :	063 BORDEAUX
Numéro de rôle :	221
Date d'établissement :	12/08/2024
Date de mise en recouvrement :	31/08/2024
Identifiant service :	33014

Vos contacts

Par messagerie sécurisée
dans votre espace particulier ou professionnel sur impots.gouv.fr

Par téléphone
- pour toutes questions sur le prélèvement à l'échéance ou sur le prélèvement mensuel : au 0 809 401 401 *
du lundi au vendredi, de 8h30 à 19h
- pour toute autre question, votre centre des finances publiques (coordonnées ci-dessous)

Sur place
auprès de votre centre des finances publiques horaires sur impots.gouv.fr, rubrique Contact et RDV

• pour le paiement de votre impôt :
SIP BORDEAUX
2 RUE JULES FERRY BOITE 42
33090 BORDEAUX CEDEX
Tél : 05 24 73 50 42

• pour le montant de votre impôt :
SDIF DE GIRONDE
CELL FONC DEP BORDEAUX
RUE JULES FERRY
33090 BORDEAUX CEDEX
Tél : 05 56 63 66 90

* (service gratuit + coût de l'appel)

Somme à payer

5 439,00 €

Date limite de paiement : 15/10/2024

Payez cette somme par un des moyens suivants :

- sur impots.gouv.fr en vous connectant à votre espace particulier ou professionnel, puis laissez-vous guider ;

- en utilisant le code ci-dessous avec votre smartphone ou votre tablette ;

- en adhérant au prélèvement à l'échéance avant le 01/10/2024, sur impots.gouv.fr ou en appelant le 0 809 401 401 *.

Les modalités de paiement sont détaillées dans la notice de cet avis.

Flashcode

Flashez ce code avec l'application « Impots.gouv » pour payer par smartphone ou tablette.

Plus d'informations dans la notice de cet avis.

Les taxes foncières étant affectées aux collectivités territoriales, leurs taux ainsi que leurs évolutions sont déterminés par leurs organes délibérants.

[redacted]

Droit	DÉBITEUR(S) LÉGAL(AUX) Désignation et adresse
PROPRIETAIRE	SCI LES TROIS DAMES

Taxes foncières 2024

Propriétés bâties	Commune	Syndicat de communes	Inter communalité	Taxes spéciales	Taxe ordures ménagères	Taxe GEMAPI	Total des cotisations
Taux 2023	48,48 %	%	%	0,484 %	%	%	
Taux 2024	48,48 %	%	%	0,531 %	%	0,216 %	
Adresse Base Cotisation Cotisation lissée	Le détail de vos bases et cotisations par adresse figure sur le ou les feuillets annexes numérotés et adressés sous pli séparé						
Adresse Base Cotisation Cotisation lissée							
Cotisation 2023							
Cotisation 2024	4337			47	835	19	5238
Variation	%	%	%	%	%	%	

Propriétés non bâties	Commune	Syndicat de communes	Inter communalité	Taxe additionnelle	Taxes spéciales	Chambre d'agriculture	Taxe GEMAPI	Total des cotisations
Taux 2023	%	%	%	%	%	%	%	
Taux 2024	%	%	%	%	%	%	%	
Bases terres non agricoles Bases terres agricoles								
Cotisation 2023								
Cotisation 2024								
Variation	%	%	%	%	%	%	%	

Dégrèvement jeunes agriculteurs (JA)				Base du forfait forestier	Majoration base terrains constructibles	Caisse d'assurance des accidents agricoles	
Base État						Droit proportionnel :	
Base collectivité						Droit fixe :	

Pour assurer la compensation à l'euro près de la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales, cette année, votre commune fera l'objet d'un versement complémentaire de taxe foncière de 44425062 €.
Pour plus d'informations, consultez la notice.
Les taxes spéciales comprennent la TSE Grand Projet ferroviaire du Sud-Ouest pour 33€.
Vos services en ligne sont accessibles dans votre espace professionnel.
Pour créer cet espace sur impots.gouv.fr, vous devez utiliser votre identifiant (SIREN ou IDSP) 423868025 .

Références administratives : 330 22 111 014 063 063 W M

Frais de gestion de la fiscalité directe locale	201
Dégrèvement Habitation principale	
Dégrèvement JA État	
Dégrèvement JA Collectivité	
Montant de votre impôt	**5439**

*Si vous souhaitez contester le montant de votre impôt, conformément aux articles R*190-1 et R*196-2 du livre des procédures fiscales, vous pouvez effectuer une réclamation sur votre messagerie sécurisée sur impots.gouv.fr ou par courrier adressé à votre centre des finances publiques, jusqu'au 31 décembre 2025.*

Les calculs ayant permis la détermination du montant de votre imposition, ainsi que son détail, sont réalisés dans le cadre d'un traitement algorithmique. Conformément au code des relations entre le public et l'administration, vous avez accès aux règles définissant ce traitement, ainsi qu'aux principales caractéristiques de sa mise en oeuvre, en consultant impots.gouv.fr, rubrique « ouverture des données publiques de la DGFiP ». Les informations recueillies pour les taxes foncières font l'objet d'un traitement de données à caractère personnel, mis en oeuvre par la Direction générale des Finances publiques (120 rue de Bercy 75772 PARIS). Pour toutes informations sur la protection de vos données personnelles, consultez la politique de confidentialité accessible depuis la page internet suivante https://www.impots.gouv.fr/portail/confidentialite-informations-personnelles. Les destinataires de ces données sont les agents habilités de la DGFiP, dans le cadre de leurs attributions et conformément au besoin d'en connaitre, les personnes et autres tiers auxquels la loi donne qualité pour en connaitre dont notamment les organismes visés par l'article L.135 B du livre des procédures fiscales. Conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée et au règlement européen 2016/679 du 27 avril 2016, vous disposez des droits suivants : droit d'accès, droit de rectification des données vous concernant, droit à la limitation du traitement ainsi que le droit d'opposition au traitement de vos données personnelles hors obligation légale imposant à la DGFiP de traiter lesdites données ou dérogation réglementaire. Pour exercer vos droits, vous pouvez adresser votre demande au centre des finances publiques ou à l'adresse suivante : donnees-personnelles-mes-droits@dgfip.finances.gouv.fr. Pour toutes les questions autres que celles relatives à vos données personnelles (situation et gestion fiscale, changement de situation...), il convient de contacter le service gestionnaire aux coordonnées indiquées dans la rubrique contact de l'avis. En outre, si vous estimez que le traitement de vos données à caractère personnel n'est pas conforme aux dispositions légales et réglementaires, vous pouvez exercer votre droit de réclamation auprès de la Commission nationale de l'informatique et des libertés.

Taxes foncières pour 2024
votées et perçues par la commune de BORDEAUX
les collectivités territoriales et divers organismes

CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
SIP BORDEAUX
2 RUE JULES FERRY BOITE 42
33090 BORDEAUX CEDEX

1700-000829-0002-0

SCI LES TROIS DAMES
[redacted]

Vos références

Numéro fiscal : 46 82 884 117 401
Référence de l'avis : 24 33 4128948 25

Numéro de propriétaire : 063 +35679 H

Département d'imposition : 33 GIRONDE
Commune d'imposition : 063 BORDEAUX

Débiteur(s) légal(aux) :
SCI LES TROIS DAMES

Le détail est précisé sur votre avis principal.
Numéro de rôle : 221
Date d'établissement : 14/08/2024
Date de mise en recouvrement : 31/08/2024

Identifiant service : 33014

Vos contacts

Par messagerie sécurisée
dans votre espace particulier ou professionnel sur **impots.gouv.fr**

Par téléphone
- pour toutes questions sur le prélèvement à l'échéance ou sur le prélèvement mensuel :
au 0 809 401 401 *
du lundi au vendredi, de 8h30 à 19h
- pour toute autre question, votre centre des finances publiques (coordonnées ci-dessous)

Sur place
auprès de votre centre des finances publiques
horaires sur **impots.gouv.fr**, rubrique Contact et RDV

- **pour le paiement de votre impôt :**
SIP BORDEAUX
2 RUE JULES FERRY BOITE 42
33090 BORDEAUX CEDEX
Tél : 05 24 73 50 42
- **pour le montant de votre impôt :**
SDIF DE GIRONDE
CELL FONC DEP BORDEAUX
RUE JULES FERRY
33090 BORDEAUX CEDEX
Tél : 05 56 63 66 90

* (service gratuit + coût de l'appel)

Le montant à payer est précisé sur votre avis principal de taxes foncières communiqué séparément.

Ce document détaille sur 1 page le calcul des cotisations par adresse.

Rendez-vous sur impots.gouv.fr pour :
consulter la documentation mise à votre disposition,
effectuer vos démarches et consulter votre situation dans votre espace en ligne,
poser vos questions grâce à votre messagerie sécurisée.

PROPRIÉTÉS BÂTIES - DÉTAIL DU CALCUL DES COTISATIONS

e : 24 33 412894825 — Feuillet n° : 1/1

: BORDEAUX (063), GIRONDE (33)

	Commune	Syndicat de communes	Inter communalité	Taxes spéciales	Taxe ordures ménagères	Taxe GEMAPI	Total des cotisations
	48,48 %	%	%	0,531 %	%	0,216 %	
esse se otisation	0009 RUE GASPARD PHILIPPE 1536 745			 1536 8	9,31 % 1536 143	 1536 3	899 €
Adresse Base Cotisation	0032 RUE LE REYNART 4037 1957			 4037 22	9,31 % 4037 376	 4037 9	2364 €
Adresse Base Cotisation	0002 RUE PLANTEROSE 3273 1635			 3296 17	9,31 % 3288 316	 3296 7	1975 €
Adresse Base Cotisation							
Adresse Base Cotisation							
Adresse Base Cotisation							
Adresse Base Cotisation							
Adresse Base Cotisation							
Adresse Base Cotisation							
Adresse Base Cotisation							
Adresse Base Cotisation							
Adresse Base Cotisation							
Adresse Base Cotisation							
Adresse Base Cotisation							
Adresse Base Cotisation							
Adresse Base Cotisation							
Adresse Base Cotisation							
Adresse Base Cotisation							
Adresse Base Cotisation							
Adresse Base Cotisation							
Adresse Base Cotisation							

mutuelles associées
Monceau
Assurances

RELEVÉ D'OPÉRATIONS

CONTRAT n° GDB00293360 / 0

Votre intermédiaire : D033
SASU MARTIN ASSURANCES
2 AVENUE DU REYS
33650 LA BREDE
Tél. 05 56 20 85 50 - Fax 05 56 20 95 54
@ : labrede@monceauassuragence.com
N° d'Orias : 13005160 (www.orias.fr)
N° RCS : 532496841

SCI LES TROIS DAMES
12 BOULEVARD GEORGES V
33000 BORDEAUX

Réf contrat n° :GDB00293360/0

RESTAURANT DE TYPE RAPIDE - sans restauration ambulante

LA BREDE, le 18/04/2024

Madame, Monsieur,

Suite aux opérations effectuées récemment sur votre contrat, nous vous prions de trouver ci-après leur facturation détaillée.

Date	Désignation	N°avenant	Période	Cotisation TTC
18/04/2024	Affaire nouvelle	0	Emission du 18/04/2024 au 31/03/2025	215,80 €

Solde au 18/04/2024 : 215,80 €

Nous vous remercions pour votre confiance et demeurons à votre disposition pour vous apporter toutes précisions complémentaires ou tous conseils utiles que vous souhaiteriez obtenir de notre part.

ECHEANCIER

Vous réglez par prélèvement automatique

10/05/2024 215,80 €

VOS COORDONNÉES BANCAIRES

Nous attirons votre attention sur la nécessité de veiller à l'approvisionnement suffisant de votre compte à ces dates. En cas d'insuffisance ou de non provision, la totalité des sommes dues sera immédiatement exigible. En cas de modification de votre compte bancaire, pensez à prendre contact avec votre assureur-conseil.

Titulaire du compte :

IBAN : FR7613335003010877404830649

Domiciliation : CAISSE D EPARGNE

RUM : GDB0029336001

mutuelles associées
Monceau
Assurances

ASSURANCE MULTIRISQUE PROFESSIONNELLE

CONDITIONS PARTICULIÈRES
CONTRAT N° GDB00293360 / 0

Date d'effet : 18/04/2024
Date échéance annuelle : 01 avril

Votre intermédiaire : D033
SASU MARTIN ASSURANCES
2 AVENUE DU REYS
33650 LA BREDE
Tél. 05 56 20 85 50 - Fax 05 56 20 95 54
@ : labrede@monceauassuragence.com
N° d'Orias : 13005160 (www.orias.fr)
N° RCS : 532496841

SCI LES TROIS DAMES
12 BOULEVARD GEORGES V
33000 BORDEAUX

Votre référence client : 10778951

LA BREDE, le 18/04/2024

VOS DÉCLARATIONS

Qualité du souscripteur : Copropriétaire non occupant

Situation du risque : 2 RUE PLANTEROSE 33800 BORDEAUX

Activité principale : RESTAURANT DE TYPE RAPIDE - sans restauration ambulante

Activité secondaire : BUREAUX - local à usage de, représentant plus de 33 % du chiffre d'affaires total

Installation classée pour la protection de l'environnement : non

Superficie en qualité de propriétaire : 105 m²

Présence d'installation photovoltaïque : Non

GARANTIES SOUSCRITES

INCENDIE ET RISQUES ANNEXES	GARANTI
Biens professionnels	Exclu
Espèces, fonds et valeurs à l'intérieur des bâtiments	Exclu
TEMPÊTE, GRÊLE, POIDS DE LA NEIGE, ÉVÈNEMENTS CLIMATIQUES, GEL	GARANTI
Biens professionnels	Exclu
Espèces, fonds et valeurs à l'intérieur des bâtiments	Exclu
DÉGATS DES EAUX	GARANTI
Biens professionnels	Exclu
Espèces, fonds et valeurs à l'intérieur des bâtiments	Exclu
DOMMAGES ÉLECTRIQUES à concurrence de 2 500 €	GARANTI
RESPONSABILITÉ CIVILE	
Responsabilité civile en cours d'exploitation ou de travaux	Exclu
Responsabilité civile après livraison ou après travaux	Exclu

.../...

ASSURANCE MULTIRISQUE PROFESSIONNELLE

CONDITIONS PARTICULIÈRES
CONTRAT N° GDB00293360 / 0

Date d'effet : 18/04/2024
Date échéance annuelle : 01 avril

GARANTIES SOUSCRITES (suite)

Risques environnementaux	Exclu
Responsabilité civile installation photovoltaïque	Exclu
Responsabilité civile propriétaire d'immeuble non occupant seule	Garanti
DÉFENSE PÉNALE ET RECOURS SUITE À ACCIDENT	GARANTI
ASSISTANCE PROFESSIONNELLE	EXCLU
BRIS DE MACHINES	EXCLU
BRIS DES GLACES à concurrence de 1 500 €	GARANTI
MARCHANDISES RÉFRIGÉRÉES	EXCLU
DOMMAGES AUX MARCHANDISES ET MATÉRIELS TRANSPORTÉS	EXCLU
VOL ET VANDALISME	EXCLU
DÉTÉRIORATIONS IMMOBILIÈRES SEULES	GARANTI
PERTES D'EXPLOITATIONS	EXCLU
FRAIS SUPPLÉMENTAIRES D'EXPLOITATION SEULS	EXCLU
PERTE DE VALEUR VÉNALE DU FONDS DE COMMERCE	EXCLU
TOUS RISQUES SAUF	EXCLU
MULTIRISQUE PISCINE	EXCLU
PROTECTION JURIDIQUE PROFESSIONNELLE	EXCLU

Les clauses suivantes sont applicables :

- n° 14 - Installations électriques conformes
- n° 30 - Franchise réduite en Responsabilité civile objets confiés
- n° 32 - Limitation contractuelle d'indemnité

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES :

Territorialité

Il est précisé que les garanties du présent contrat sont étendues au Royaume-Uni.

Exclusions venant s'ajouter aux exclusions communes à toutes les garanties de Responsabilités civiles

Sont exclus les dommages résultant d'un programme ou d'un ensemble de programmes informatiques :

- conçus ou utilisés de façon malveillante pour porter atteinte à la disponibilité, l'authenticité, l'intégrité ou la confidentialité de données stockées, transmises ou faisant l'objet d'un traitement, ou pour porter atteinte aux réseaux et systèmes d'information et donc aux services que ces derniers offrent ou rendent accessibles ;
- ou utilisés par erreur et ayant pour conséquence de porter atteinte à la disponibilité, l'authenticité, l'intégrité ou la confidentialité de données stockées, transmises ou faisant l'objet d'un traitement, ou de porter atteinte aux réseaux et systèmes d'information et donc aux services que ces derniers offrent ou rendent accessibles.

Exclusions générales de garantie s'ajoutant à celles prévues aux conditions générales

Sont exclus :

- les dommages de toute nature aux données sur tous supports informatiques* (y compris en cours de transmission et de traitement), ainsi que les atteintes à l'authenticité, l'intégrité ou la confidentialité de ces informations et/ou données ;
- ainsi que leurs conséquences immatérielles et financières.

Sont également exclus les dommages et responsabilités résultant directement ou indirectement, de maladies transmissibles** ou de la menace réelle ou supposée de maladies transmissibles**, ainsi que les conséquences de toute réponse et/ou action pour les prévenir ou y faire face, notamment gouvernementale, administrative ou sanitaire.

* *Les supports informatiques sont définis comme l'ensemble des dispositifs capables de stocker, traiter ou transmettre des informations et/ou données tels que disque dur, clé USB, serveur informatique, CD/DVD, bande magnétique.*

** *La Maladie Transmissible étant définie comme toute maladie ou toute mutation ou variation de maladie présentant un risque de donner lieu à épidémie, pandémie ou épizootie, ou plus largement, qui peut être transmise directement ou indirectement d'un organisme à un autre par un agent vivant ou non, et par tous moyens.*

SUITE DES DÉCLARATIONS

Vous déclarez :

- qu'au cours des 24 derniers mois précédant la souscription, vous n'avez pas subi ou occasionné plus de deux sinistres dont maximum un vol pour les garanties souscrites ;
- qu'au cours des 36 derniers mois précédant la souscription, vous n'avez pas fait l'objet de la part d'un assureur, d'une résiliation suite à sinistre ou non paiement de prime ou d'une nullité de contrat au titre du risque garanti ;
- qu'au cours des 60 derniers mois précédant la souscription, vous n'avez pas fait l'objet de mesures de sauvegarde, rétablissement professionnel, redressement ou liquidation judiciaire prévus dans les lois et règlements en vigueur ;
- que vous ne renoncez pas à recours contre un responsable ou garant, et contre ses assureurs, en vertu d'un bail ;
- avoir reçu l'annexe " Dispositions relatives au démarchage en Assurance " (article L.112-9) ;
- avoir reçu la fiche d'information prévue par le Code des assurances (Article L.112-2) ;
- être informé qu'en cas de désaccord entre vous et nous à l'occasion de la gestion du présent contrat ou des règlements des sinistres, vous devez faire valoir votre réclamation auprès du service concerné.

  Si cette démarche ne permet pas d'y mettre un terme, vous avez la possibilité de vous adresser au service Satisfaction Client :

  ▸ courriel : satisfactionclient@monceauassurances.com

  ▸ courrier : Monceau Assurances - Secrétariat général - Service satisfaction client

  36/38, rue de Saint-Pétersbourg - CS 70110
  75380 Paris cedex 08

  À compter de la date de réception de votre réclamation, nous nous engageons :

  ▸ à vous adresser un accusé de réception dans un délai de 10 jours ouvrables (sauf si la réponse elle-même est apportée dans ce délai),

  ▸ à apporter une réponse à votre réclamation dans un délai maximum de deux mois. Le cas échéant, si des circonstances particulières justifient d'un délai de traitement plus long, vous en serez dûment informé.

.../...

ASSURANCE MULTIRISQUE PROFESSIONNELLE

CONDITIONS PARTICULIÈRES
CONTRAT N° GDB00293360 / 0

Date d'effet : 18/04/2024
Date échéance annuelle : 01 avril

SUITE DES DÉCLARATIONS (suite)

En cas de désaccord sur la réponse donnée et si toutes les voies de recours internes ont été épuisées, vous pouvez, sans préjudice pour vous d'intenter une action en justice, saisir le médiateur de la profession à l'adresse suivante :

La médiation de l'assurance
TSA 50110
75441 Paris cedex 09
www.mediation-assurance.org

- autoriser l'assureur à communiquer les réponses à ses correspondants et à tous ceux appelés à connaître le contrat en raison de son exécution, ainsi qu'à utiliser les réponses pour la gestion et l'exécution des autres contrats souscrits par lui ;
- être informé que :
  - le terme Monceau Assurances désigne l'ensemble des sociétés et entités adhérentes regroupées et labellisées Monceau Assurances, ainsi que ses réseaux de distribution ;
  - les données personnelles recueillies font l'objet de traitements informatiques destinés à la passation, la gestion (y compris commerciale) et l'exécution de vos contrats d'assurance ainsi qu'à l'information et la communication d'entreprise, le contentieux, la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

    Vos données personnelles seront conservées le temps nécessaire à ces différentes opérations, ou pour la durée prévue par les prescriptions légales ou réglementaires.

    Conformément à la loi 78-17 du 06/01/1978 modifiée et au règlement (UE) 2016/679 du 27/04/2016, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'opposition et d'effacement ou encore de limitation du traitement de vos données personnelles.

    Si vous souhaitez exercer ces droits, vous pouvez vous adresser soit par courrier à l'attention du Délégué à la Protection des Données (DPO) de Monceau Assurances, 36/38, rue de Saint-Pétersbourg - CS 70110 - 75380 Paris cedex 08 soit par email à dpo@monceauassurances.com

    En cas de réclamation, vous pouvez contacter la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL) - www.cnil.fr.

DISPOSITIONS CONCERNANT LA GARANTIE

Les garanties de votre contrat s'exercent conformément aux Conditions Générales 0-85-67 du 01/09/2018 remises avec les présentes conditions particulières que vous reconnaissez avoir reçues et dont vous déclarez avoir pris connaisssance et en accepter expressément l'ensemble des dispositions.

Votre contrat est établi sur la base de vos déclarations. Toute omission ou inexactitude entraînerait l'application des sanctions prévues par les articles L.113-8 (nullité de contrat) et L.113-9 (réduction des indemnités) du Code des assurances.

L'indice de souscription FÉDÉRATION FRANÇAISE DU BÂTIMENT 1 152,60 s'applique au présent contrat.

PRIME ANNUELLE FRAIS ET TAXES COMPRIS : 226,04 €

dont catastrophes naturelles : 20,47 €

Vous avez la possibilité d'opter pour un mode de paiement fractionné de votre prime.

Le contrat est souscrit pour une durée de six ans. Il est résiliable à la fin de la première période triennale moyennant préavis donné de deux mois avant l'échéance. Après la seconde période triennale, il est résiliable moyennant préavis donné de deux mois avant le 01 avril.

Toute adjonction ou suppression ou modification non paraphée par la société est considérée comme nulle pour l'application du présent contrat.

ASSURANCE MULTIRISQUE PROFESSIONNELLE

CONDITIONS PARTICULIÈRES
CONTRAT N° GDB00293360 / 0

Date d'effet : 18/04/2024
Date échéance annuelle : 01 avril

Fait en triple exemplaire à LA BREDE, le 18/04/2024 à 11:18

Le Souscripteur

La Société

Exemplaire Souscripteur

P.19202575

fait le 08/10/99

REGLEMENT DE COPROPRIETE

DE L'IMMEUBLE SIS A

BORDEAUX

11 rue Camille Sauvageau

2, 2 bis et 4 rue Planterose

Dossier 99.281

Bernard INGUERE
Géomètre-Expert Foncier

13, rue Jules GUESDE
Bureaux 63 cours du Maréchal LECLERC

33850 LÉOGNAN

Tél. 05 56 64 16 20 - Fax 05 56 64 01 17

- *CHAPITRE I* -

ARTICLE 1 - EXPOSE -

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiée notamment par les lois n° 66-1006 du 28 décembre 1966 et 85-1470 du 31 décembre 1985, et du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique, ainsi que des textes subséquents.

Ce règlement a pour objet :
- d'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble ;
- de déterminer les parties affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire (parties privatives) et celles qui serviront à l'usage collectif (parties communes) ;
- de fixer les droits et obligations des copropriétaires et plus spécialement de fixer, dans l'état de répartition des charges, la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges.

- *CHAPITRE II* -

- *MODIFICATIF DE L' ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION* -

ARTICLE 2 - DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER -

Le présent état descriptif de division s'applique à une propriété sise à **BORDEAUX, 11 rue Camille Sauvageau et 2, 2 bis, 4 rue Planterose**, se décomposant de la façon suivante :

- un bâtiment édifié en alignement sur rues, élevé d'un rez-de-chaussée, d'un étage et d'un deuxième étage partiel.

Cette propriété figure au **cadastre rénové** de la ville de **Bordeaux**, section **DN**, sous le numéro **452** pour une contenance de **3 a 30 ca**.

Outre les parties communes, l' immeuble comprend deux garages, un local commercial, un local professionnel et quatre appartements.

ARTICLE 3 - DESIGNATION DES LOTS -

Afin de déterminer exactement la configuration de chaque lot, un plan de plateau est annexé au présent règlement de copropriété. L'ensemble immobilier désigné est divisé en huit (8) lots de la façon suivante :

LOT 1: Teinte bleue. Comprend un garage au rez de chaussée et les **cinquante-huit** millièmes des parties communes. 58/1000

LOT 2: Teinte rose. Comprend un local commercial au rez de chaussée et les **cent soixante-trois** millièmes des parties communes 163/1000

LOT 3 : Teinte verte. Comprend un garage pouvant être transformé en local commercial au rez de chaussée et les **quatre-vingt-douze** millièmes des parties communes.92/1000

LOT 4 : Teinte jaune. Comprend un local professionnel au rez de chaussée et au premier étage pouvant être transformé en appartement et les **cent quatre-vingt-quinze** millièmes des parties communes. 195/1000

LOT 5 : Teinte bleue. Comprend un appartement au premier étage et les **cent quatorze** millièmes des parties communes. 114/1000

LOT 6 : Teinte rose. Comprend un appartement au premier étage avec une cour privative et les **deux cent** millièmes des parties communes. 200/1000

LOT 7 : Teinte jaune. Comprend un appartement au deuxième étage et les **cent six** millièmes des parties communes. 106/1000

LOT 8 : Teinte bleue. Comprend un appartement au deuxième étage et les **soixante-douze** millièmes des parties communes. 72/1000

TOTAL EGAL A L' ENTIER 1 000/1 000

ARTICLE 4 - PUBLICITE FONCIERE -

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, en application du décret 55-22 du 4 janvier 1955, et conformément à l'article 71 du décret 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par les décrets 59-89 du 7 janvier 1959, et 79-405 du 21 mai 1979.

Numéro du lot	*Bâtiment (Teinte)*	*Escalier*	*Etage*	*Nature du lot*	*Quote-part des parties communes*
1	Unique (Bleue)	Sans	Rez de chaussée	Garage	58 / 1 000
2	Unique (rose)	Sans	Rez de chaussée	Local commercial	163 / 1 000
3	Unique (Verte)	Sans	Rez de chaussée	Garage	92 / 1 000
4	Unique (Jaune)	Sans	Rez de chaussée Premier étage	Local professionnel	195 / 1 000
5	Unique (Bleue)	Avec	Premier étage	Appartement	114 / 1 000

6	Unique (Rose)	Avec	Premier étage	Appartement	200 /1 000
7	Unique (Jaune)	Avec	Deuxième étage	Appartement	106 / 1 000
8	Unique (Bleue)	Avec	Deuxième étage	Appartement	72 / 1 000

TOTAL EGAL A L' ENTIER 1 000/1 000

ARTICLE 5 - PARTIES COMMUNES - PARTIES PRIVATIVES

LES PARTIES COMMUNES

sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles forment une copropriété avec indivision forcée et considérée comme partie accessoire et intégrante de la partie divisée de chacun des copropriétaires.

Elles comprennent notamment, dans la mesure où ces éléments existent :
- La totalité du sol, bâti ou non bâti ;
- Les clôtures extérieures ;
- Les fondations, semelles, radiers, pieux ;
- Les gros murs des façades, des pignons et des mitoyennetés, les murs de refends, l'ossature ;
- Les coffres, gaines et têtes de cheminée ;
- Les ornements des façades (non compris les garde-corps, balustrades, barres d'appui des balcons, volets, rideaux ou stores et les accessoires :
- Le sol des balcons qui seront parties privatives et entretenus par leur propriétaire quant à leur revêtement, mais, quant à leur étanchéïté, ils seront réparés à la charge de tous les copropriétaires du bâtiment comme les terrasses toitures communes.
- Les poutres et solives des planchers et le hourdis, et plus généralement, le gros-oeuvre des planchers et voûtes ;
- La toiture et la charpente, à l'exception des parties vitrées : châssis, tabatières ou lucarnes disposées directement sur les parties de l'immeuble affectées exclusivement à l'un des attributaires dont l'entretien restera à la charge de ces derniers.
- Les vestibules d'entrée, les escaliers, leurs cages et les paliers, les locaux et dégagements communs,
- Les tuyaux du tout à l'égout, les drains et les branchements d'égout,
- Les conduites, prises d'air, les canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et affectés à l'usage exclusif et particulier de ceux-ci,
- Tous les accessoires des parties communes : installations d'éclairage, glace, tapis, paillassons, mais non les paillassons des portes palières personnels à chaque occupant, etc...

Cette énumération n'est qu'énonciative et non limitative.

LES PARTIES PRIVATIVES

d'un local ou appartement sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire.

Elles comportent, dans les lieux constituant ce local ou cet appartement, et dans la mesure où ces éléments existent :

- Les sols, parquets ou carrelages avec éventuellement les lambourdages mais non les solivages qui sont choses communes,
- Les cloisons intérieures mais non les gros murs ni les refends qui sont choses communes ; toute cloison qui sépare deux appartements est mitoyenne,
- Les plafonds en plâtre intérieurs et tous revêtements intérieurs (marbre, faïence, fibre, etc...),
- Les menuiseries extérieures y compris les volets à lames, les persiennes, les rideaux roulants,
- Les barres d'appui, garde-corps, balustrades, grilles, abat jours, jalousies, persiennes, volets, rideaux, stores et leurs accessoires,
- Les appareils sanitaires, glaces, tablettes et la robinetterie, etc...,
- L'installation électrique de chaque appartement depuis le secteur,
- Les sonneries et installations téléphoniques,
- Les installations de chauffage, les conduits, les canalisations, les colonnes montantes se trouvant à l'intérieur des locaux constituant chaque appartement,
- Les vitrages, glaces, miroirs,
- La peinture des choses privées,
- Les papiers, tentures et décors,
- D'une façon générale, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux.

Cette énumération n'est qu'énonciative, et non limitative.

- CHAPITRE III -

- DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES ET OCCUPANTS -

ARTICLE 6 : PARTIES PRIVEES

Chacun des propriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété à la condition de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination et sauf l'effet des réserves qui vont être ci-après formulées :

Modifications - Subdivisions - Réunions

Chacun des propriétaires pourra, sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements, modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure des locaux lui appartenant ou restant lui appartenir. Ces modifications ne requièrent pas la consultation des autres propriétaires, mais elles devront être approuvées par les administrations concernées.

Les propriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins, ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier

en conséquence la quote-part des charges de toute nature afférentes aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.
Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 12 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue par l'article 24 de la loi.
Tout propriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ses lots, mais sous les mêmes conditions.
Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division.
En cas de division d'un lot, cet acte attribuera un nouveau numéro à chacune des parties du lot divisé, lesquelles formeront autant de lots distincts.
De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro. Un exemplaire du modificatif sera remis gratuitement au Syndic. Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si les lots réunis ne sont pas grevés de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.
Tous les travaux qui seront exécutés de la sorte devront être surveillés par l'Architecte de l'immeuble, ses honoraires seront à la charge du propriétaire intéressé. Ce dernier devra s'adresser aux entrepreneurs agréés par le Syndic pour tout travaux de maçonnerie, plomberie, fumisterie. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble, et sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux et de leur suite.

Occupation des appartements.

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement. L'exercice des professions libérales est toutefois toléré, à l'exclusion de tous bureaux commerciaux ou administratifs. Une plaque ne dépassant pas cinquante centimètres au carré, indiquant la profession exercée pourra être placée sur la rue, près de la porte d'entrée ; les panonceaux des officiers publics ou ministériels pourront être placés au-dessus de cette porte.

Il ne pourra être placé d'objets dont le poids excéderait la limite de charge, déterminée par l'Architecte de l'immeuble, de façon à ne pas compromettre la solidité des planchers et murs, ni lézarder les plafonds.
Aucun entrepôt de matières inflammables, périssables ou susceptibles de dégager de mauvaises odeurs ne pourra être fait dans les appartements.

Locations - Meublés

Les propriétaires pourront louer leurs locaux comme bon leur semblera, à la condition expresse que les locataires et sous-locataires soient de bonne vie et moeurs, qu'ils respectent, en ce qui les concerne, les conditions du présent règlement et que le caractère bourgeois de l'immeuble et les conditions générales de l'habitation ne soient pas changé, l'organisation d'une pension de famille ou d'un pensionnat et l'exploitation de garnis étant formellement interdits. Ils devront au préalable, communiquer le présent règlement à leurs locataires et ces derniers devront s'engager, soit dans le bail, soit par lettre séparée à défaut de bail, à le respecter sans aucune réserve, et ce, sous peine de résiliation immédiate et sans indemnité à la requête du Syndic. Les mêmes dispositions seront applicables en cas de sous-location.
Les propriétaires devront faire leur affaire personnelle des déclarations à souscrire auprès des services administratifs et financiers intéressés, le Syndic n'ayant pas la qualité pour y suppléer.
En outre, si un local est loué non meublé, le propriétaire devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, prévenir, par lettre recommandée, le Syndic de la location en précisant le

nom du locataire, le montant du loyer et son mode paiement, pour permettre au Syndic l'exercice éventuel du privilège mobilier créé par l'article 19 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, à défaut de quoi le mobilier déposé dans le local serait considéré comme appartenant au propriétaire de ce local et servirait de gage pour l'exercice du privilège.

Fenêtres et balcons

Le linge ne pourra être étendu de façon visible ni aux fenêtres ou balcons, ni dans les parties communes.
Les tapis ne pourront être battus ou secoués que conformément aux règlements de police. Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs devront reposer sur des dessous étanches capables de conserver l'excédent d'eau de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les passants ou les voisins. Il ne devra jamais être jeté à l'extérieur, eau, détritus, ou autres objets ou immondices.

Bruits

Les propriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée, par leur fait, celui des personnes invitées ou à leur service. En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins, par le bruit, l'odeur ou autrement, et ils devront se conformer, pour tout ce qui n'est pas prévu, aux usages établis dans les maisons bien tenues. Les auteurs des bruits et tapages nocturnes s'exposeraient à des poursuites judiciaires, conformément aux articles 479, 480 et 482 du Code Pénal.
Dans le cas où des occupants voudraient changer le revêtement de sol des parties privatives, ils auraient l'obligation d'utiliser des matériaux présentant une isolation phonique au moins égale à celle des matériaux précédemment installés.
Tout instrument de musique produisant du bruit devra être isolé des murs et posé sur les pieds isolateurs. L'installation de la radio ou de la télévision n'est pas interdite, mais les antennes extérieures établies sur le toit de l'immeuble et le raccordement devra être effectué aux frais de chaque copropriétaire intéressé.

Enseignes

Toute installation d'enseigne ou affiche quelconque sur la façade de l'immeuble est strictement interdite, à l'exception de la plaque professionnelle indiquée ci-dessus au paragraphe occupation.

Harmonie

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres, les persiennes ou stores, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons ou fenêtres, même la peinture et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble ne pourront être modifiés bien que constituant une propriété exclusive, sans le consentement de la majorité des propriétaires délibérant comme à l'article 15 ci-après.
En particulier la polychromie d'origine devra être respectée lors de la réfection de la peinture de l'immeuble. Le tout devra être entretenu en bon état aux frais de chacun des propriétaires des locaux qu'ils concerneront.

Réparations

Les propriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux parties communes et si besoin est, livrer accès aux Architectes, Entrepreneurs et Ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire les réparations.

Mutation de propriété

Par application de l'article 4 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965, du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié. Il en est de même pour l'état descriptif de division et des actes qui l'ont modifié, lorsqu'ils existent et sont publiés.
Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et les actes qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas été publiés au fichier immobilier, s'imposent à l'acquéreur ou au titulaire du droit, s'il est expressément constaté aux actes visés au présent article qu'il en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent.
En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, le nouveau propriétaire est tenu, vis-à-vis du Syndicat, au paiement des sommes en recouvrement postérieurement à la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées au Syndicat. Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au Notaire un certificat du Syndic ayant moins d'un mois, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du Syndicat, avis de la mutation doit être donné au Syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours, à compter de la réception de cet avis, le Syndic peut former, au domicile élu par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

ARTICLE 7 - PARTIES COMMUNES -

Chacun des propriétaires pour la jouissance des locaux qui lui appartiendront divisément, pourra user librement des parties communes, suivant leur destination et sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires.
Aucun des propriétaires ou occupants ne pourra encombrer les parties communes, ni y laisser séjourner quoi que ce soit.

- CHAPITRE IV -

- CHARGES COMMUNES -

ARTICLE 8 - DESCRIPTION DES CHARGES -

Les charges communes aux divers copropriétaires comprendront, dans la mesure où ces éléments existent :

1° Les impôts, contributions et taxes sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les choses et parties communes de l'immeuble et même celles afférentes aux parties privées, tant que, en ce qui concerne ces dernières, le service des contributions directes ne les répartira pas entre les divers copropriétaires.

2° Les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf, cependant, les menues réparations des gros murs dans les parties se trouvant à l'intérieur des appartements), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz et d'électricité (sauf, cependant, pour les parties de ces diverses installations se trouvant à l'intérieur de chaque appartement ou local en dépendant et affectées à usage exclusif et particulier), aux tuyaux de tout-à-l'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (sauf cependant, les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque appartement ou local en dépendant), à la porte d'entrée, au vestibule d'entrée, aux escaliers et leurs cages, aux paliers des étages, aux couloirs et corridors communs et d'une manière générale, à tous les locaux destinés aux services communs.

3° Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des toilettes et celles nécessitées au conduits de fumée, lorsque les causes en pourraient être exactement déterminées.

4° Les frais de ravalement des façade auxquels s'ajouteront (mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général) les frais de nettoyage et de peinture des balcons, des extérieurs des fenêtres, des persiennes ou stores, garde-corps, balustrades, appui des balustrades et fenêtres de chaque appartement bien que ces choses soient propriété privée.

5° La rétribution allouée au Syndic et les Honoraires de **l'Architecte** de l'immeuble.

6° Les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat.

7° Les frais d'entretien des minuteries et de l'éclairage des diverses parties communes telles que entrées, escaliers ou autres.

8° Les frais du tout-à-l'égout.

9° Les frais divers des services communs de l'immeuble, tels que compteurs à gaz ou électriques communs, et compteur d'eau froide.

10° Les primes d'assurances contre l'incendie de l'immeuble, contre les accidents et autres risques.

11° La consommation générale d'eau froide et d'une manière générale, les frais d'entretien et de réparations grosses ou menues, s'appliquant aux choses communes.

ARTICLE 9 - REPARTITION DES CHARGES

Conformément à l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, les copropriétaires seront tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipements communs en fonction de l'utilité que ces services et équipements présentent à l'égard de chacun. Ils seront tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leur lot, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 de ladite Loi. En conséquence, chacun des copropriétaires devra supporter les charges communes au prorata de la fraction lui appartenant dans les charges communes de l'immeuble.

Les charges incombant à seulement quelques propriétaires se répartiront entre ceux-ci au prorata de leur quote-part sur l'ensemble des lots concernés.

ARTICLE 10 - FINANCEMENT DES CHARGES

Le règlement des frais et dépenses de l'immeuble se fera trimestriellement ou semestriellement le premier de chaque trimestre ou semestre de chaque année. Les copropriétaires verseront, le jour de leur entrée en jouissance, une provision Syndic dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale. Cette provision pourra être renouvelée trimestriellement ou semestriellement aux mêmes dates.
Le Syndic produira annuellement et au plus tard, quinze jours avant l'assemblée annuelle des copropriétaires, la justification de ses dépenses de l'année précédente. Les justificatifs seront tenus à la disposition de tous les copropriétaires par le Syndic, au moins un jour ouvré, selon les modalités définies par l'assemblée Générale.
Les provisions demandées par le Syndic devront être versées par les copropriétaires dans le mois de la demande. Les sommes dues au titre du présent article portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise demeure adressée par le Syndic au copropriétaire défaillant.
Tout mois commencé sera compté entièrement. Cette pénalité ne pourra excéder la moitié de la somme demandée. L'Assemblée générale des copropriétaires pourra en outre, décider la création d'un fonds de prévoyance destiné à faire face à des réparations ou travaux importants : réfection de toiture par exemple. L'assemblée générale déterminera dans ce cas le montant de la somme à mettre en réserve, les dates auxquelles les copropriétaires devront acquitter leur part proportionnelle et l'emploi provisoire qui devra en être fait.
Les créances de toute nature du Syndic à l'encontre de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provisions ou de paiements définitifs, garanties par les sûretés prévues par l'article 19 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

- CHAPITRE V -

- SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES - ASSEMBLEES GENERALES -

ARTICLE 11 - SYNDICAT -

La collectivité des Copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif. Ce syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il a qualité pour agir en justice tant en demandeur qu'en défendeur, même contre certains des Copropriétaires : il peut modifier le présent règlement de copropriété.
Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'Assemblée des Copropriétaires et exécutées par le Syndic ainsi qu'il est dit ci-après.
Le syndicat des Copropriétaires est régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. Il a pour dénomination :

"SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 11 RUE CAMILLE SAUVAGEAU ET 2, 2 BIS, 4 RUE PLANTEROSE A BORDEAUX".

Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux Copropriétaires différents. Il continuera tant que l'immeuble sera divisé en fractions appartenant à des Copropriétaires différents. Il prendra fin si la totalité de cet immeuble vient à appartenir à une seule personne.
Son siège est au domicile du Syndic.

Les Copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale au plus tard un mois après la date à laquelle au moins deux lots se trouveront appartenir à des propriétaires différents.
Dans cette première réunion, l'Assemblée nommera le Syndic définitif et fixera le chiffre de sa rémunération. Par la suite, les propriétaires se réuniront en Assemblée Générale sur convocation du Syndic.

ARTICLE 12 - ASSEMBLEES GENERALES - CONVOCATIONS -

Le Syndic convoquera l'Assemblée Générale des Copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois l'an, à défaut de quoi l'Assemblée Générale annuelle pourra être valablement convoquée par l'un quelconque des Copropriétaires.
Le Syndic devra en outre, convoquer l'Assemblée Générale à chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée par des Copropriétaires possédant ensemble au moins le quart des parties communes.
Le Syndic devra alors convoquer l'Assemblée Générale pour une date qui ne pourra être éloignée de plus d'un mois de celle à laquelle il aura reçu cette lettre. Faute par lui de déférer à la demande de convocation, cette convocation pourra être faite par les signataires de la demande ou le plus diligent d'entre eux et l'Assemblée ainsi convoquée pourra provoquer la révocation du Syndic sans aucune indemnité.
Les convocations seront alors adressées aux Copropriétaires par lettres recommandées envoyées à leur domicile et postées au moins quinze jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai sera réduit à quatre jours. Ces lettres indiqueront le lieu, la date et l'ordre du jour de l'Assemblée. Ce dernier doit préciser chacune des questions soumises à la délibération de l'Assemblée. Les convocations pourront être remises aux Copropriétaires contre émargement d'un état : cette remise devra alors être effectuée dans les délais indiqués et dispensera de l'envoi des lettres recommandées aux Copropriétaires ayant émargé.
Dans les six jours de la convocation les Copropriétaires notifient à la personne qui les a convoqués à l'Assemblée les questions dont ils demandent l'inscription à l'ordre du jour.
La personne ayant convoqué notifie alors aux membres de l'Assemblée Générale un état de ces questions cinq jours au moins avant la date de cette réunion.
Sont notifiées au plus tard en même temps que l'ordre du jour, toutes les questions énumérées par l'article 11 du décret n° 67-223 portant règlement d'administration publique pour l'application de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

ARTICLE 13 - TENUE DES ASSEMBLEES -

L'Assemblée Générale se réunit au lieu fixé par la convocation. Elle élit son Président ; est élu celui des Copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages ; en cas d'égalité, le Président est désigné par tirage au sort parmi les
Copropriétaires présents ayant obtenu le plus grand nombre de suffrages.
Lorsque la question débattue est une des charges spéciales définies au paragraphe IV du présent règlement, seuls les Copropriétaires auxquels incombent ces charges peuvent voter. Ils disposent chacun d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes
correspondant au lot dont ils ont la jouissance.
Tout Copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Un mandataire peut recevoir plus de trois délégation de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du syndicat. Le mandataire peut

en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'Assemblée Générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire.

ARTICLE 14 - MAJORITES -

Les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix des Copropriétaires présents ou représentés, ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative pour la dite décision (article 24 de la Loi de 1965).
Toutefois, ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de TOUS les Copropriétaires (article 25 modifié de la Loi de 1965), les décisions concernant :

a) toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article précédent ;

b) l'autorisation donnée à certains Copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la désignation de celui-ci ;

c) la désignation ou la révocation du ou des Syndics et des membres du Conseil Syndical ;

d) les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes, ou à la cession de droits de mitoyennetés ;

e) les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires ;

f) la modification de la répartition des charges visées au paragraphe IV "CHARGES COMMUNES" ci-dessus, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

g) à moins qu' ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude. Seuls sont concernés par la présente dispositions les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans ;

h) la pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement relatives à l'amélioration de l'habitat ;

i) à moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24 de la Loi, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;

j) l'installation ou l'adaptation d'une ou de plusieurs antennes collectives permettant de bénéficier d'une plus large ou d'une meilleure réception des émissions de radiodiffusion et de télévision.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au présent article, une nouvelle Assemblée Générale statue dans les conditions prévues à l'article 24 de la dite Loi.
Sont prises à la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les deux tiers des voix (article 26 modifié de la loi de 1965) les décisions concernant :

a) les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés au paragraphe d) ci-avant ;

b) la modification ou éventuellement, l'établissement du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

c) Les travaux comportant transformation, addition amélioration à l'exception de ceux visés au paragraphe e), g) et i) ci-avant.

L'Assemblée Générale peut décider, à cette double majorité, les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble.
Lorsque l'Assemblée Générale a décidé d'installer un tel dispositif de fermeture, elle détermine également, aux mêmes conditions de majorité les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La fermeture de l'immeuble en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance.
L'Assemblée Générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un Copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives, aux modalités de leur jouissance.
Sont prises à l'unanimité des voix les décisions concernant :

a) l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ;

b) la modification de la répartition des charges dans les cas autres que ceux prévus à l'article 25 de la Loi ;

c) la modification d'un bâtiment commun à plusieurs copropriétaires.

- CHAPITRE VI -

- ADMINISTRATION DE L' IMMEUBLE, SYNDIC -

ARTICLE 15 -

Les décisions du syndicat sont prises en Assemblée Générale des Copropriétaires ; leur exécution est confiée à un Syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.
Dans les cas où, un Syndic a été désigné avant la réunion de la première Assemblée Générale, cette désignation doit être soumise à la ratification de cette première Assemblée Générale. A défaut de nomination, le Syndic est désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance saisi à la requête d'un ou plusieurs Copropriétaires. Dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le Syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci.

Le Syndic est chargé notamment :

- d'assurer l' exécution des dispositions du règlement de copropriété et les délibérations de l'Assemblée Générale ;

- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien, et, en cas d'urgence, de faire procéder à sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci.

- D'établir le budget provisionnel du syndicat et de le soumettre au vote de l'Assemblée Générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque Copropriétaire à l'égard du syndicat, ainsi que la situation de trésorerie du syndicat,

- de soumettre au vote de l'Assemblée Générale, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, la décision d'ouvrir ou non un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel seront versées toutes les sommes ou valeurs reçues par ce dernier. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la Loi du 10 juillet 1965.
Le Syndic dispose d' un délai de six mois pour exécuter la décision de l'Assemblée Générale lorsqu'elle a pour effet de modifier les modalités de dépôt des fonds du syndicat. Faute par le Syndic de faire délibérer l'Assemblée sur l'ouverture ou non d'un compte séparé dans les conditions ci-dessus définies, son mandat est nul de plein droit ; toutefois, les actes qu'il aurait passer avec les tiers de bonne foi demeurent valables ;

- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas visés aux articles 15 et 16 de la Loi du 10 juillet 1965, ainsi que la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété, des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque Copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

Seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer.
L'Assemblée Générale peut seule autoriser, à la majorité prévue par l'article 5 de la Loi du 10 juillet 1965, une délégation de pouvoir à une fin déterminée. En cas d'empêchement du Syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de Justice.
En cas de changement de Syndic, l'ancien Syndic est tenu de remettre au nouveau Syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions : la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat.
Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien Syndic est tenu de verser au nouveau Syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes, et de lui fournir l'état des comptes des Copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.
Après mise en demeure restée infructueuse, le Syndic nouvellement désigné ou le Président du Conseil syndical pourra demander au Juge, statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés aux deux premiers alinéas du présent article ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure.

- CHAPITRE VII -

- CONSEIL SYNDICAL -

ARTICLE 16 -

Dans tout syndicat de Copropriétaires, un conseil syndical assiste le Syndic et contrôle sa gestion.
En outre, il donne son avis au Syndic ou à l'Assemblée Générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.
L'Assemblée Générale des Copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25 de la Loi du 10 juillet 1965, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. Il peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au Syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du Syndic, et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété. Il reçoit, en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat. Les membres du conseil syndical sont désignés par l'Assemblée Générale parmi les

Copropriétaires, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la Loi du 10 juillet 1965, leurs conjoints ou leurs représentants légaux.
Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, à défaut de son représentant légal ou statutaire, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.
Le Syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants, ses préposés, même s'ils sont Copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical.
Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux syndicats coopératifs.
Le conseil syndical élit son Président parmi ses membres.
Lorsque l'Assemblée Générale ne parvient pas, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du conseil syndical, le procès-verbal, qui en fait explicitement mention, est notifié, dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires.
Sauf dans le cas des syndicats coopératifs, l'Assemblée Générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26 de la Loi du 10 juillet 1965, de ne pas instituer de conseil syndical. La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les Copropriétaires.
A défaut de désignation par l'Assemblée Générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le Juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le Syndic, peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical : il peut également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical.

- CHAPITRE VIII -

- RISQUES CIVILS ET ASSURANCES -

ARTICLE 17 -

Le syndicat sera régulièrement assuré contre les risques dont il est civilement responsable au titre des parties communes, services collectifs et éléments d'équipement qu'il administre en vertu du présent règlement de copropriété, à une ou plusieurs compagnies d'une solvabilité reconnue, à savoir :

1° L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité, le gaz, les accidents de quelque nature qu'ils soient, la perte de jouissance, le recours des locataires et des voisins, les dégâts des eaux et le bris des glaces (cette assurance s'appliquera tant à toutes les parties communes qu'aux parties de l'immeuble appartenant privativement à chaque copropriétaire, sauf aux embellissements ayant un caractère artistique faits par ces derniers).

2° La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble (défaut d'entretien, vices de construction ou de réparation, etc...). Les primes de ces assurances seront comprises dans les charges communes.

3° La responsabilité civile pour les accidents du travail pouvant survenir à tout préposé salarié des propriétaires.

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les copropriétaires à qui incomberont le montant des primes. Ils décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies. Les polices seront signées par le Syndic en exécution des résolutions de l'Assemblée Générale.

ARTICLE 18 -

Chaque Copropriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie agréée par l'Assemblée Générale des Copropriétaires, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier qui y est contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux. En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités collectives allouées en vertu de la police générale seront encaissées par le Syndic, en présence d'un copropriétaire désigné par l'Assemblée Générale et à charge d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions à déterminer par cette Assemblée. Les indemnités de sinistre seront affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Dans le cas où elles seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état, telle qu'elle serait finalement décidée par l'Assemblée Générale, le Syndic conserverait l'excédent comme réserve spéciale. En conséquence, le copropriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur ses parts divises et sa quote-part indivise de l'immeuble devra donner connaissance à ses créanciers des dispositions du présent article, et obliger ces derniers à se soumettre aux présentes conventions et aux décisions de l'Assemblée des copropriétaires.

Il devra notamment obtenir leur consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité ou la partie d'indemnité pouvant revenir aux débiteurs soit versée directement, sans leur concours et hors leur présence, entre les mains du Syndic assisté ainsi qu'il est dit ci-dessus, et, par suite, obtenir leur renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du 13 juillet 1930.
Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt au Crédit Foncier de France ; dans ce cas, la législation spéciale et les statuts de cet organisme devront être respectés. Mais le copropriétaire intéressé sera tenu de rapporter sans délai entre les mains du Syndic, une somme égale à celle appréhendée par le Crédit Foncier.

- CHAPITRE IX -

- AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS -

ARTICLE 19 -

Les améliorations, additions de locaux privatifs ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectués, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par les Lois n° 66-1006 du 28 décembre 1966 et 85-1470 du 31 décembre 1985.

- CHAPITRE X -

- RECONSTRUCTION -

ARTICLE 20 -

En cas de destruction totale ou partielle, la reconstruction serait décidée et le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, lesquels sont ainsi rédigés :

"**Art. 38** - *En cas de destruction totale ou partielle, l'Assemblée Générale des Copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré peut décider à la majorité des voix de ces Copropriétaires, la reconstruction de ce bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée ; dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des Copropriétaires sinistrés la demande. Les Copropriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments ayant subi les dommages sont tenus de participer, dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles, aux dépenses des travaux.*

Art. 39 - *En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre III sont applicables"* (Art. 19 du présent règlement de copropriété).

Art. 40 - *Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectés par priorité à la reconstruction.*

Art. 41 - *Si la décision est prise, dans les conditions prévues à l'article 38 ci-dessus, de ne pas remettre en état le bâtiment sinistré, il est procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des Copropriétaires dont le lot n'est pas reconstitué".*

- CHAPITRE XI -

- LITIGES

ARTICLE 21 -

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant les délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la Loi du 10 juillet 1965 entre des propriétaires, ou entre un Copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.
Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les Copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite, à la diligence du Syndic.
Dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale, sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 et 26 de la Loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai ci-dessus.
En cas de modification par l'Assemblée Générale des bases de répartition des charges dans le cas où cette faculté lui est reconnue par la Loi du 10 juillet 1965, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un Copropriétaire dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à une nouvelle répartition. Il en est de même des répartitions votées en application de l'article 30 de la Loi.
Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37, et 42 de la dite Loi modifiée et des articles 46 à 62 du règlement d'administration publique du 17 mars 1967, seront réputées non écrites ; lorsque le Juge répute non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition.
Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants-droits à titre particulier des Copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier immobilier.

- CHAPITRE XII -

- PUBLICITE FONCIERE -

ARTICLE 22 -

Le présent règlement est déposé en l'Etude de MAÎTRE **JAULIN, NOTAIRE À BORDEAUX.** Ce règlement et les modifications qui pourraient en faire la suite devront être publiés au bureau des **Hypothèques de BORDEAUX** conformément aux articles 4, 33 et 35 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1965.

ARTICLE 23 - DOMICILE

Pour l'exécution du présent règlement de copropriété, il est fait élection de domicile dans l'immeuble en objet pour chaque Copropriétaire, à défaut de notification faite par celui-ci au Syndic d'élection de domicile dans l'arrondissement Judiciaire de la situation de l'immeuble.

ARTICLE 24 - FRAIS

Les frais d'établissement du présent règlement seront payés par le Propriétaire actuel de l'immeuble, au plus tard à la première vente, et pourront être répartis entre les Copropriétaires au prorata de leurs millièmes respectifs sur les parties communes. Ces Copropriétaires restent solidaires du paiement.

Fait à LÉOGNAN, le 8 octobre 1999
le Géomètre-Expert Foncier,

BERNARD ***INGUERE***

ORDRE DES GEOMETRES EXPERTS
Bernard INGUERE
13, rue Jules Guesde
33850 LÉOGNAN
Tél. 05 56 64 16 20
N° Inscription 4216

Document modificatif Planterose

Cabinet ARTHUR
Géomètre-Expert
Expert près la Cour d'Appel de Bordeaux
32 rue de Pauillac 33200 BORDEAUX
cabinet@arthur-geometre.fr / T : 05 56 02 20 40
www.arthur-geometre.fr

MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

d'un immeuble sis 11 rue Camille Sauvageau

et 2-2bis-4 rue Planterose

à BORDEAUX

***

EXPOSE

Un règlement de copropriété contenant état descriptif de division, pour l'immeuble en objet, a été rédigé le 8 octobre 1999, pour être annexé à un acte dressé par Maître JAULIN, Notaire à BORDEAUX, publié au Bureau des Hypothèques de BORDEAUX (date de l'acte et références de publicité non connues).

Le présent immeuble figure au cadastre rénové de la ville de BORDEAUX, section **DN** numéro **452** pour une contenance de **3 a 30 ca**.

L'immeuble comprend un bâtiment unique, en façade sur les deux rues, élevé sur terre-plein d'un rez-de-chaussée, d'un premier étage et d'un deuxième étage partiel.

L'état descriptif de division comporte actuellement et depuis son origine, HUIT (8) lots, de la façon suivante :

- Lot 1 : garage au rez-de-chaussée ;
- Lot 2 : local commercial au rez-de-chaussée ;
- Lot 3 : garage au rez-de-chaussée pouvant être transformé en local commercial ;
- Lot 4 : local professionnel au rez-de-chaussée et au premier étage pouvant être transformé en appartement ;
- **Lots 5 et 6 : appartements au premier étage ;**
- Lots 7 et 8 : appartements au deuxième étage.

Aujourd'hui, des travaux d'aménagement d'une mezzanine ont été réalisés à l'intérieur du lot 5. Il y a donc lieu de modifier la désignation du lot 5, et de mettre à jour ses tantièmes en fonction de sa nouvelle consistance, de façon à régulariser l'état des lieux actuel.

Il convient donc de procéder à une modification de l'Etat Descriptif de Division qui, compte tenu des règles de publicité foncière, comprendra :

I – CHANGEMENT DE CONSISTANCE DU LOT 5
II – TABLEAU DE PUBLICITE FONCIERE
III – MISE A JOUR DE LA REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

* * *

I – CHANGEMENT DE CONSISTANCE DU LOT 5

Le lot 5 a fait l'objet de travaux d'aménagement d'une mezzanine augmentant ainsi la superficie de ce lot. Ce changement de consistance du lot 5 doit s'accompagner d'une mise à jour de ses tantièmes.

Ainsi, l'ancienne désignation du lot 5 est annulée pour être remplacée par la nouvelle désignation ci-après, conforme à l'état des lieux actuel figurant sur le plan ci-annexé dressé par le Géomètre Expert Foncier soussigné, à partir de mesurages effectués sur place le 25 mars 2024.

Ancienne désignation du lot 5 (supprimée)

LOT 5 - teinte bleue – comprend un appartement au premier étage ; et les cent quatorze millièmes des parties communes générales 114/1000

Nouvelle désignation du lot 5

LOT 5 – teinte bleue – comprend, au premier étage, première porte droite, un appartement composé d'entrée/dégagement avec placard, séjour avec coin cuisine et mezzanine, chambre, salle d'eau, WC, escalier privatif entre le séjour et la mezzanine ; et les cent trente-sept mille vingt-troisièmes des parties communes générales 137/1023

Par suite du changement de consistance du lot 5, la quote-part des parties communes à tous les lots s'exprime dorénavant en :
1000° - 114 (ancienne quote-part du lot 5) + 137 (nouvelle quote-part du lot 5) = **1023°**

* * *

II – TABLEAU DE PUBLICITE FONCIERE

Le tableau de publicité foncière, correspondant à cette modification, est repris sous la forme suivante, conforme aux textes régissant la publicité foncière.

N° du lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Anciennes quote-part de parties communes	Nouvelles quote-part de parties communes
1	Unique	-	RDC	Garage	58/1000	58/1023
2	Unique	-	RDC	Local commercial	163/1000	163/1023
3	Unique	-	RDC	Garage/local commercial	92/1000	92/1023
4	Unique	-	RDC /1er	Local prof./habitation	195/1000	195/1023
5	**Unique**	Unique	**1er**	**Appartement**	**114/1000**	**137/1023**
6	Unique	Unique	1er	Appartement	200/1000	200/1023
7	Unique	Unique	2ème	Appartement	106/1000	106/1023
8	Unique	Unique	2ème	Appartement	72/1000	72/1023
ANCIEN TOTAL EGAL A L'ENTIER.....					**1000/1000**	-
NOUVEAU TOTAL EGAL A L'ENTIER.....					-	**1023/1023**

* * *

III – MISE A JOUR DE LA REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

Dans le respect des critères du règlement de copropriété en vigueur, les **charges communes générales** se répartissent entre tous les lots, au prorata des tantièmes généraux affectés à chacun d'eux, exprimés dorénavant en **1023èmes**, c'est-à-dire selon la dernière colonne du tableau ci-avant.

Il n'y a pas de répartition de **charges communes spéciales** dans cette copropriété.

Projet fait à BORDEAUX, le 29 mars 2024
par le Géomètre-Expert soussigné,

ORDRE DES GÉOMÈTRES-EXPERTS
Cabinet ARTHUR
Géomètre-Expert
32, rue de Pauillac
33200 BORDEAUX
Tél. 05 56 02 20 40
N° Inscription : 2016B200009