Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

BAIL COMMERCIAL
SOUMIS AUX DISPOSITIONS DES ARTICLES L. 145-1 ET SUIVANTS DU CODE DE COMMERCE

Entre les soussignés :

- La SCI M2P WITCHITZ,
Société Civile Immobilière au capital de 1000 €
Siège social : 17-19 rue de la Nouvelle France – 93100 MONTREUIL
Immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Bobigny sous le numéro 898 911 490
Représentée par Monsieur Pierre MANNES, en qualité de co-gérant

Ci-après dénommée "Le Bailleur", d'une part

ET

-La Société ARTISTE FORMATION
Société par actions simplifiée au capital de 10000 €
Siège social : 4 rue de la République – 69001 Lyon
Immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Lyon sous le numéro 843 402 256,
Représentée par Monsieur César Laurent Guigue, en sa qualité de Président

Ci-après dénommée "Le Preneur" ou « Le Locataire » d'autre part

TERMINOLOGIE
Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :
- « Les Locaux » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 1er des présentes.
- « L'Immeuble » désignera l'ensemble immobilier dans lequel se trouvent les locaux
- « Le Bailleur » et « le Preneur » ou « le Locataire » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies
Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».
- « Le Bail » désignera les présentes dans leur globalité.

Par les présentes le Bailleur donne à bail à loyer, conformément aux dispositions des articles L145-1 et suivants du Code de commerce, au Preneur qui accepte les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

ARTICLE PREMIER – Désignation

Les Locaux sont situés 32 rue Robert Witchitz 94200 Ivry sur seine et, comprennent :

- Surface de 245 m2 environ située en RDC
- Surface de 465 m2 environ située au 1er étage du batiment 1950
- Surface de 465 m2 environ située au 2ème étage du batiment 1950
- Surface de 445 m2 environ située au 3ème étage du batiment 1950

CG PM

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

Les locaux sont livrés « bruts » avec des attentes pour les fluides et l'électricité. Le permis de construire ainsi que les plans et une description des travaux effectués sont annexés afin de détailler les locaux.

Les locaux comprennent 16 places de stationnement.
(entrée par le parvis SUD / se référer au plan en annexe)

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir prétendre à aucuns travaux de remise en état ou réparation autre que ceux dont aurait la charge le Bailleur selon les stipulations ci-dessous, pendant le cours de la location, ni à aucune diminution de loyer pour quelque cause que ce soit.
Le Preneur déclarant les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités et les trouver adéquates à l'usage et aux activités auxquels il les destine. Le tout réserve (i) des déclarations visées ci-après et (ii) des obligations qui incombent au Preneur au titre du présent bail.

Le Preneur déclarant les connaître pour les avoir vus et visités et le Bailleur déclare de son côté que les Locaux sont conformes à la réglementation qui leur est applicable et que les éléments d'équipements qui les composent sont en bon état de fonctionnement.

ARTICLE 2 – Durée

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives à compter du **02 janvier 2025** jusqu'au **1er Janvier 2034**.

Le Bail est consenti et accepté pour une durée ferme, en conséquence le Preneur ne pourra pas donner congé à l'expiration d'une période triennale. Cette interdiction ne fait cependant pas obstacle à la faculté réservée au Preneur ou ses ayants droits de résilier le bail dans les cas prévus aux alinéas 4 et 5 de l'article L 145-4 du Code de commerce.

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

Le Preneur qui voudra mettre fin au Bail devra en informer le Bailleur soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte extrajudiciaire en respectant un préavis d'au moins SIX mois.

Le Bailleur qui entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1 et L 145-24 du Code de commerce est soumis aux formes et délais de l'article L 145-9 du Code de commerce.

ARTICLE 3 - Destination des lieux loués - Activités autorisées

Les Locaux sont exclusivement destinés à un usage de formation continue d'adultes dans les domaines de la production de spectacle vivant, de la production audiovisuelle, de la création et de la gestion d'entreprises culturelles et créatives, ainsi que de l'assistance, du conseil et de la réalisation d'audits. Ils intègrent également des activités d'incubateur d'entreprises culturelles et créatives, incluant la gestion comptable et financière, l'assurance, la logistique, le transport, la location de matériel audiovisuel, artistique et technique, ainsi que la création de décors dans le cadre de formations. Des services informatiques dédiés aux industries culturelles et créatives, des espaces de travail collaboratifs, des espaces de formation professionnelle dans divers domaines, notamment la cuisine professionnelle, ainsi que des espaces cantine et réfectoire pour les usagers de l'écosystème sont également proposés. Les activités autorisées comprennent exclusivement la recherche et le développement dans les domaines culturels et artistiques, la réalisation de productions expérimentales, l'accompagnement artistique par le biais de résidences et d'ateliers de perfectionnement,

CG PM

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

l'organisation d'événements tels que conférences, séminaires, masterclasses et festivals, ainsi que des initiatives de promotion et diffusion culturelle, incluant des expositions et des activités de médiation culturelle. Les services de communication et de création de contenu, l'hébergement professionnel, y compris pour d'autres entreprises ou collaborateurs dans le cadre de projets culturels et créatifs, les plateformes numériques pour la mise en réseau des acteurs culturels, les services juridiques et administratifs, ainsi que les collaborations intersectorielles avec d'autres industries (tourisme, éducation, numérique) complètent cette liste. Location d'espace pour des tournages audiovisuel et préparation de spectacle vivant. Stockage de matériel, de vêtement et de costumes liée à la production audiovisuel et culturel. Enfin, des initiatives écoresponsables et des pratiques durables sont également encouragées pour l'ensemble des projets menés au sein des locaux La restauration collective d'entreprise.

Le Preneur déclare que les Locaux sont parfaitement adaptés aux activités qu'il entend y exercer et le Bailleur déclare que la destination urbanistique permet au Preneur d'exercer ces activités.
Le Preneur s'oblige à prendre toutes dispositions et mesures nécessaires pour éviter au voisinage toute pollution sur le plan des trépidations, odeurs, émanations, fumées.
Le Preneur fera son affaire personnelle du maintien de toutes les autorisations administratives, de sécurité ou autre, nécessaires à l'exercice de ses activités dans les Locaux.
Le Preneur s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les Locaux.
Le Preneur prendra toute précaution pour ne donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit. Il fera son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de ses activités, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées en cours de Bail par l'exercice de ses activités, tout en restant garant vis-à-vis du Bailleur de toute action en dommages et intérêts que pourraient provoquer l'exercice de ses activités, le tout sous réserve (i) des déclarations visées ci-avant et (ii) des Charges Bailleur.

De même il s'oblige à respecter toutes les prescriptions internes de l'immeuble, prévues notamment dans le règlement intérieur qui lui a été remis.
Le Preneur s'engage à ne pas utiliser les parkings et voies de circulation comme zones de stockage ou d'activité pour son compte ou pour le compte d'autrui.

ARTICLE 4 - Charges et conditions

Le Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé, sauf ce qui est dit ci-après.

4-1. Etat des lieux

Un état des lieux a été dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties ce jour.
De la même manière, en cas de cession du droit au Bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le Preneur et le Bailleur.
Lors de la restitution des Locaux au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire.
A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie), il sera dressé par un commissaire de justice, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

4-2. Diagnostics techniques

Amiante : Repérages et Diagnostic Technique Amiante (DTA)
Conformément aux dispositions des articles R 1334-18 et R 1334-29-5 du Code de la santé publique, chacune des parties, reconnait être pleinement informée des dispositions légales imposant notamment aux propriétaires de biens mis en location, d'effectuer un repérage des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique et de devoir constituer le DTA - Diagnostic Technique Amiante.

CG PM

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

Ce DTA sera communiqué à toute personne physique ou morale appelée à organiser ou effectuer des travaux dans l'immeuble conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5, II (1°) du Code de la santé publique, ainsi qu'aux personnes visées au 2° du même article.
Le Bailleur déclare faire son affaire personnelle du respect de cette réglementation de manière à n'apporter aucune nuisance au Preneur sauf celle éventuelle des travaux pouvant être mis à la charge du Bailleur que le Preneur s'engage à supporter sans indemnité, sous réserve de ce qui est dit à l'article 4-4 ci-après.

Diagnostic de Performance Energétique (DPE)
Par dérogation à l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur ne remettra pas au Preneur le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L 134-3-1 du même code. En effet le local n'étant pas équipé de système de chauffage, il n'est pas tenu de fournir ce diagnostic.

Etat des risques et pollutions
Les Locaux entrent dans le champ d'application des articles L 125-5 et R 125-23 du Code de l'environnement relatifs aux risques naturels, technologiques et sismiques.
Le Preneur déclare que l'état des risques et pollutions lui a été remis préalablement aux présentes.

Déclaration de sinistre
Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble, objet des présentes, n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du Code des Assurances) ou technologiques (article L. 128-2 du Code des Assurances) pendant la période où il en a été propriétaire ou dont il a été lui-même informé en application du texte précité.

Risque de pollution
Le Preneur s'engage à veiller scrupuleusement à utiliser les lieux loués et les parties communes de l'immeuble dans le respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et enlever toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs et à rendre les lieux loués, à son départ, exempts de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptibles de le devenir.
Le Preneur s'oblige également à informer le Bailleur, sans délai, de tout évènement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans les lieux loués ou l'immeuble, mesures dont le Preneur aura la charge.

4-3 . Entretien - Remplacements – Améliorations - Réparations - Embellissements – Travaux
La charge des dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux,
- liées à l'usure normale
- liées à un cas de force majeure
- rendues nécessaires par la faute d'un tiers pour des troubles de fait
- rendues nécessaires par son propre fait

dans leur intégralité, incombe au Preneur, à l'exception des charges bailleur telles que visées ci-après.

Les dépenses liées aux travaux d'embellissement réalisés à la demande du preneur y compris ceux touchant aux éléments visés par l'article 606 du Code civil et/ou qui ont pour objet de remédier à la vétusté des Locaux, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du Preneur.
Le Preneur supportera également la charge des dépenses liées à tous entretiens, remplacements, réparations et travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative, sous réserve qu'ils soient rendus nécessaires par son activité spécifique y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative, sous réserve qu'ils soient rendus nécessaires par son activité spécifique, à l'exception des charges bailleur telles que visées ci-après.
Le Preneur supportera la charge de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, d'hygiène, de salubrité qui

CG PM

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

seraient spécifiques à ses activités, à l'exception des dépenses de travaux de mise en conformité relevant des charges bailleur.
Le Preneur supportera également les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des Locaux,

De son côté, et ce par dérogation à toute stipulation contraire aux présentes, le Bailleur conservera à sa charge :
- les dépenses relatives aux grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux,
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté,
- les dépenses de remplacements, réparations et travaux rendues nécessaires par vice de construction, dégradations de son fait.

- les travaux de mise en conformité (y compris environnementale et/ou énergétique) (i) de l'Immeuble et (ii) des Locaux qui ne seraient pas liés à l'activité spécifique du Preneur ;

- les travaux d'amélioration de la performance environnementale des Locaux et de l'Immeuble (en ce compris l'obtention des certifications environnementales) ;

- les travaux de remplacement (y compris pour cause de vétusté) et de mise en conformité des gros équipements des Locaux et de l'Immeuble et de leurs éléments essentiels ;

- les travaux de ravalement, hors simple nettoyage des façades.

Enfin, le Preneur ne sera pas tenu de supporter les travaux couverts par les garanties dont dispose le Bailleur à la suite des travaux réalisés avant la prise d'effet du présent Bail.

Le Preneur supportera la charge financière des dépenses d'entretien, de remplacement, d'amélioration, d'embellissement, de réparation et travaux telles que définies ci-dessus, soit par paiement direct auprès des intervenants pour celles qu'il devra exécuter de son propre chef, soit par remboursement au Bailleur pour celles que celui-ci aura engagées.

Inventaire des catégories de charges et répartition entre le Locataire et le Bailleur :

1) Catégories de charges incombant au Locataire en intégralité :
• Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux (préventifs, curatifs, d'éradication, de ravalement) des Locaux et de ses équipements, ainsi que des parties communes de l'Immeuble au prorata de la surface occupée et portant sur :
- les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles, ne constituant pas des éléments visés à l'article 606 du Code civil,
- les menuiseries intérieures et extérieures,
- les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures,
- les canalisations, conduites, égouts, fosses de l'immeuble, systèmes d'épuration et de filtration,
- les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux,
- les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries,
- les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques, les vides ordures et tout système d'élimination des déchets,
- les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve,

CG PM

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

- les interphones, visiophones, téléphones de l'Immeuble et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme,
- les revêtements des murs, plafonds et sols.

2) Catégories de charges incombant au Bailleur en intégralité, sous réserve des charges bailleur :
• Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) portant sur tous éléments constituant les Locaux et leurs équipements, ainsi que ceux propres à l'Immeuble et ses équipements non compris dans les charges incombant au Preneur :
- atteints par la vétusté
- présentant un vice de construction,
- détériorés ou détruits par son propre fait
• Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) portant sur les éléments constituant le clos et le couvert tels que définis par l'article 606 du Code civil (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières etc.), Exception étant expressément faite pour les prestations et frais engagés à l'occasion des travaux d'embellissement réalisés à la demande du preneur y compris s'ils ressortent du domaine de l'article 606 du Code civil, dès lors que les dépenses excèdent le coût du remplacement à l'identique, ces dépenses étant à la charge du Preneur.
• Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux (préventifs, curatifs, d'éradication, de ravalement) portant sur les aires de stationnement, parkings, voies de circulation et leurs abords.
• Les honoraires liés à la réalisation des travaux portant sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil, hormis ceux liés aux travaux d'embellissement réalisés à la demande du preneur entrant dans le champ d'application du dernier alinéa de l'article R145-35 du Code de commerce.

Le Preneur tiendra les Locaux de façon constante en parfait état d'entretien courant et de menues réparations. Il exécutera ces obligations de son propre chef et à ses frais, sous réserve des charges bailleur.
A défaut pour le Preneur d'exécuter ces mesures d'entretien courant et de menues réparations et après mise en demeure adressée par le Bailleur et restée sans réponse pendant 15 jours, le Bailleur pourra faire exécuter ces mesures, mais le Preneur en supportera la charge financière, sans pouvoir prétendre en discuter le prix.
Les autres mesures d'entretien, de remplacements, de réparations et de travaux seront faites du consentement et sous l'autorité du Bailleur, le Preneur supportera la charge financière des mesures dont il a la charge, sous réserve des charges bailleur, soit par paiement direct auprès des intervenants, soit par remboursement des frais engagés par le Bailleur.
Dès lors que des mesures d'entretiens, de remplacements, de réparations ou de travaux pour lesquelles le Bailleur doit intervenir, soit pour les exécuter soit pour y consentir, deviennent nécessaires au cours du Bail, le Preneur sera tenu d'en informer le Bailleur dès qu'il en aura connaissance, par tous moyens probants, sous peine d'être tenu responsable des dégradations occasionnées par cette nécessité et l'absence d'information du Bailleur.
En cas de refus du Bailleur de faire exécuter des mesures d'entretien, de remplacement, de réparation ou des travaux lui incombant à l'expiration d'un délai de 15 jours suivant l'envoi d'une mise en demeure adressée par le Preneur et restée sans réponse et rappelant la présente clause, le Preneur pourra se faire autoriser par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation des Locaux, statuant en référé, à procéder lui-même à l'exécution desdites mesures ou travaux aux frais du Bailleur.

<u>4-4. Travaux effectués par Le Bailleur</u>
En application de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce:

1. Le Bailleur a communiqué au Preneur un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisé dans les trois (3) années précédant la signature du bail, avec indication de leur coût.

CG PM

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

Le Bailleur communiquera au Preneur, dans un délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale, un nouvel état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés au cours des trois (3) années précédentes.

2. Puis le Bailleur communiquera au Preneur, dans un délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale, un nouvel état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois (3) années suivantes.

Le Preneur devra souffrir et laisser le Bailleur faire dans l'Immeuble les entretiens, remplacements, réparations, travaux nécessaires et urgents et ce, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux excéderait vingt et un jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges, le tout sous réserve que (i) le Preneur puisse continuer à exercer son activité dans les Locaux, que (ii) le Bailleur se concerte avec le Preneur sur le calendrier de réalisation des travaux et que (iii) le Bailleur mette tout en œuvre pour minimiser la gêne occasionnée au Preneur du fait de ses travaux.

Le Preneur devra faire place nette aux frais du Bailleur, à l'occasion de toutes mesures d'entretien, remplacements, réparation ou travaux nécessaire et urgente, des coffrages et décorations ainsi que de tous agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.
Il supportera à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement ou d'installations individuelles de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés distributrices de force motrice, d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage ou de téléphone ou la réglementation en vigueur.
Le Bailleur aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils qui desservent d'autres Locaux et qui traversent les Locaux aux endroits susceptibles de troubler le moins les activités du Preneur.

4-5. Travaux effectués par le Preneur – Améliorations - Constructions

Le Preneur pourra effectuer dans les lieux loués tous les travaux , notamment de mise en place de nouveaux équipements ou installations qui lui paraîtraient nécessaires à ses activités, à la condition que ces travaux ne puissent ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité.
Tous les travaux susceptibles de changer la destination de l'immeuble ou de nuire à sa solidité, comportant changement de distribution, surélévation, démolition ou percement de murs porteurs, de poutres ou de planchers, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur.
Il en sera de même de toute installation nouvelle de stores, bannes, marquises, vérandas ou autres en saillie.
Outre l'accord du Bailleur, le Preneur devra justifier qu'il a reçu toutes les autorisations nécessaires.
Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur et sous la surveillance de l'architecte du Bailleur ou celui de la copropriété, si l'immeuble est en copropriété, dont les honoraires seront supportés par le Preneur.
Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, faits par le Preneur en cours de bail, deviendront lors du départ du Preneur, ou de ses ayants cause, la propriété du Bailleur sans indemnité.
Le Bailleur ne pourra exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du Preneur, que pour les travaux non autorisés par lui et qui n'auraient pas été imposés par des dispositions réglementaires.
Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériel, machines, meubles, et éléments propres au concept du preneur, non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état, après cet enlèvement.

4-6. Information du Bailleur

Le Preneur devra informer dès qu'il en aura connaissance le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les Locaux, quant bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser

CG PM

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

4-7. Occupation - Jouissance

Le Preneur devra jouir des Locaux raisonnablement suivant leur usage et destination prévus ci-dessus.
Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un quelconque trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.
Il devra satisfaire à toutes les charges de Ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.
Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les Locaux et devra sous peine d'être personnellement responsable prévenir le Bailleur sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux Locaux et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.
Il ne devra rien déposer, ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes ou voisines de l'immeuble.
Il ne pourra placer aucun objet, ni étalage fixe ou mobile à l'extérieur des Locaux.
Il ne pourra faire dans les Locaux aucune vente publique, même par autorité de justice.
Il ne fera supporter aux planchers aucune charge supérieure à leur résistance normale ; en cas de doute, il s'assurera du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.
Il ne fera aucune installation en saillie de marquises, vérandas, auvents, stores quelconques, sans le consentement exprès et écrit du Bailleur et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il maintiendra l'installation en bon état d'entretien et veillera à sa solidité pour éviter tout accident.
Les autorisations qui lui seraient données par le Bailleur ne pourront, en aucun cas, engager la responsabilité de celui-ci, en raison des accidents qui pourraient survenir, à qui que ce soit, du fait de ces installations.
Pour l'enseigne et les affichages, le Preneur devra se référer au règlement intérieur pour son installation. Le Preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par les enseignes placées par lui. Il devra s'assurer à ce titre et en justifier au Bailleur. Il acquittera toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.
Il fera son affaire personnelle de la surveillance des lieux loués et ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur ni lui demander une indemnité quelconque en cas de suppression du gardiennage, de vol, cambriolage, d'actes délictueux qui pourraient être commis dans les Locaux ou dans les dépendances de l'immeuble.
Il pourra utiliser les installations électriques, de gaz s'il en existe, ainsi que de la distribution d'eau, si bon lui semble, à ses frais, risques et périls ; il pourra dès lors souscrire tous contrats d'abonnement, mais acquittera directement sa consommation ainsi que les frais supplémentaires qui pourront en découler auprès des compagnies concessionnaires.
Il devra tenir les Locaux constamment garnis de meubles, objets mobiliers et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en temps opportun du paiement des loyers et de l'entière exécution des charges et conditions du Bail.
Au moment de son départ, il ne devra enlever aucun objet garnissant les lieux loués, sans avoir au préalable effectué toutes les réparations nécessaires lui incombant au titre du bail et avoir acquitté l'intégralité des loyers et charges dus.

4-8. Abus de jouissance - Tolérances

Toutes les tolérances de la part du Bailleur quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du Preneur.
D'une façon générale, le Preneur ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du Bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.
Toutes modifications du Bail ne pourront résulter que d'avenants établis par actes sous seing privé. Ces modifications ne pourront, en aucun cas, être déduites soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée. Le Bailleur restera toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse.

CG PM

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

4-9. Renonciation à recours contre le Bailleur

Le Preneur renonce à tout recours et à toute réclamation contre le Bailleur et son mandataire :

- en cas d'interruption dans les services des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, des fluides, des téléphones et de tous autres services et équipements pouvant exister ou être installés dans l'immeuble ;
- en cas de vol ou autre acte délictueux commis dans les Locaux ou l'immeuble, sur les aires de stationnement et toute partie commune de l'immeuble le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- en cas de troubles apportés à la jouissance des Locaux ou de dégradations ou destructions dans lesdits lieux, par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux, sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.
- en cas de modifications dans le gardiennage, lorsqu'il en existe, décidées par le Bailleur ou son mandataire
- au cas où les Locaux se révéleraient impropres à l'exercice des activités du Preneur.

Le Preneur renonce également à réclamer au Bailleur et à son mandataire, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance et/ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité, et fera son affaire personnelle de la souscription de toute garantie auprès de ses assureurs couvrant ces risques avec renonciation à recours.

4-10. Exploitation par le Preneur - Cession

Restructuration

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L 236-6-1, L 236-22 et L 236-24 du Code de commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport seront substituées à celle au profit de laquelle le Bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce Bail.

Cession

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail sans autorisation expresse et par écrit du Bailleur sauf à un acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce.

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous seing privé, le Bailleur dûment appelé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au moins 30 jours à l'avance.

Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cession et être accompagnée d'un projet d'acte de cession, à peine de nullité de ladite convocation.

Il sera remis au Bailleur, dans les 30 jours de la signature de l'acte portant transfert de propriété, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions.

En outre et en cas de cession, le Preneur restera solidairement garant avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, pour une durée de TROIS (3) ans à compter de la date de la cession, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des charges et conditions du présent bail.

En cas d'application de la clause de solidarité et conformément à l'article L. 145-16-1 du Code de commerce, le Bailleur informera le Cédant de tout défaut de paiement du Cessionnaire dans le mois à compter de la date d'exigibilité des sommes sues au titre du bail.

4-11. Contributions et charges diverses

Le Preneur paiera ses contributions personnelles, mobilières, et toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités, et à son exploitation dans les Locaux, auxquelles il est ou pourra être assujetti en sa qualité d'exploitant et de locataire et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit jours au moins avant son départ en fin de bail.

Il supportera les charges, taxes et redevances d'enlèvement des ordures ménagères, de balayage, de voiries et d'urbanisme, de déversement des égouts, sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes...), sur les fluides et sources d'énergie, le coût de location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités et de manière générale toutes charges, taxes, redevances, impositions liées à l'exploitation et l'occupation des Locaux et aux services y attachés.

Le preneur remboursera au bailleur le montant de la taxe foncière.

CG PM

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

De même, il supportera tous nouveaux impôts, contributions, taxes, redevances, pouvant être créés de quelque nature et sous quelque dénomination que ce soit qui seraient liés au Locaux, en raison de leur nature, de leur situation, de leur composition et caractéristiques, de leur destination, de leur exploitation, le tout sous réserve des dispositions de l'article R.145-35 du Code de commerce.
Enfin, de manière générale, le Preneur satisfera à toutes les charges de Ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.
En application des dispositions de l'article L 145-40-2 du Code de commerce et du décret n° 2014-1317 du 03/11/2014 publié au JO du 05 /11/2014 :
Le Bailleur adressera au Preneur un état récapitulatif annuel des charges, impôts et taxes et leur répartition entre Bailleur et Preneur.
Durant le cours du Bail, le Bailleur informera et justifiera auprès du Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

4-12. Assurances

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les Locaux, ainsi que ceux causés aux mobilier, matériel, marchandises, tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant et faisant renoncer sa ou ses compagnies d'assurances à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs.
Il assurera les risques propres à son exploitation auprès d'une compagnie notoirement solvable (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol, etc ...).
Le Preneur devra déclarer dans un délai de 3 jour ouvré à son propre assureur d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les Locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.
Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.
Le Bailleur s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le Preneur et ses assureurs sous réserve de réciprocité.
Il est rappelé, d'autre part, que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.
Les polices d'assurance du Preneur devront prendre effet à compter de la date d'entrée en jouissance ci-dessus convenue, quelle que soit la date d'entrée effective du Locataire dans les Locaux. Elles devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée du Bail et jusqu'au départ effectif du Locataire, quant bien même il occuperait les Locaux sans droit ni titre, pour quelle que cause que ce soit.
Le Preneur devra justifier de l'ensemble de ses contrats ou des notes de couverture dans le mois de son entrée en jouissance. Il devra adresser au Bailleur, chaque année, les justificatifs de ses quittancements d'assurance.

Les primes d'assurance étant considérées comme des charges locatives, le Preneur remboursera au Bailleur toutes les primes d'assurances contractées par le Bailleur pour l'Immeuble (ainsi que le montant de la franchise qui sera appliquée par sinistre si ce dernier est imputable au Preneur ou ses préposés ou occupants de son chef, pour ce qui concerne uniquement les petits sinistres tels que, notamment, chocs de véhicules terrestres si aucun tiers n'est identifié, les bris de glace, porte forcée).

4-13. Visite des lieux

Le Bailleur, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, pourront visiter les Locaux pour constater leur état, en présence du Preneur, durant les jours et aux heures d'ouverture du Preneur, le tout sous réserve de respecter un préavis de 48h, sauf en cas d'urgence.
Il devra laisser visiter les Locaux par le Bailleur ou d'éventuels locataires en fin de Bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour son départ - aux mêmes horaires et moyennant respect du même préavis ; il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

4-14. Destruction totale ou partielle des Locaux

Si les Locaux loués viennent à être détruits en totalité par un évènement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

CG PM

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

En cas de destruction partielle, les parties entendent faire application des dispositions de l'article 1722 du Code civil.
Dans tous les cas, le Bailleur conserve ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

4-15. Expropriation
En cas d'expropriation totale pour cause d'utilité publique, sous réserve des droits et indemnités du Preneur contre la collectivité expropriante et dont il fera son affaire personnelle, le Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité. En cas d'expropriation partielle pour cause d'utilité publique, le Bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des Parties et ce par dérogation à l'article 1722 du Code civil.

4-16. Restitution des lieux
Le Preneur devra, lors de son départ, et préalablement à tout enlèvement des mobiliers et des marchandises, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions, impositions et taxes à sa charge, tant pour les années écoulées, que pour l'année en cours, dont le Bailleur pourrait être tenu pour responsable envers le créancier.

Il devra rendre en bon état les Locaux et acquitter, outre le montant des loyers, charges, taxes et accessoires exigibles, le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.
A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera établi contradictoirement, sur convocation adressée par lettre recommandée avec avis de réception par le Bailleur ou son représentant, un état des lieux qui comportera le relevé des réparations à effectuer, incombant au Locataire, et ce en présence éventuellement de l'architecte du Bailleur.
Au cas où le Preneur, dûment convoqué, ne serait pas présent aux date et heure fixées pour l'état des lieux, celui-ci serait établi par l'architecte du Bailleur auquel les deux Parties donnent mandat à cet effet.
Le Preneur réglera directement au Bailleur le montant des réparations lui incombant au titre du bail sur présentation des factures d'entreprises vérifiées par un commissaire de justice, il en serait ainsi même si le Locataire se refusait à signer l'état des lieux.

ARTICLE 5 – Loyer et paiement du loyer

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de **deux cent cinquante-deux mille six cent euros HT (252 600 euros HT),** soumis à TVA**.**

Le loyer sera payable trimestriellement et d'avance le premier de chaque trimestre à partir du 1er janvier 2026, et **par prélèvement sur le compte bancaire du preneur.**

Sur l'année 2025, il est convenu entre les parties que le règlement du loyer se fera mensuellement d'avance chaque 1er du mois.

Les parties ont expressément convenu d'une franchise de loyer HT et HC de 9 mois, la première échéance de loyer interviendra le 01 avril 2025 par suite d'une franchise de 3 mois pour la première année.
Un mois de franchise sera donné les 1er janvier de chaque année, de la quatrième année jusqu'à la neuvième année incluse.

Il est convenu entre les Parties que le montant des charges, impôts, taxes et accessoires restera dû à compter de la date d'effet du Bail et ce pendant toutes les périodes successives de franchise de loyer accordées au Preneur.

ARTICLE 6 - Révision du loyer

CG PM

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

Le loyer est fixé pour la première période triennale seulement. Les Parties conviennent expressément que le loyer sera réévalué conformément aux articles L 145-37 et L 145-38 du Code de commerce à l'issue de chaque période triennale en fonction de la variation de l'indice de référence et pour la première fois le 01 janvier 2028.
Les Parties font le choix de fixer comme indice de référence l'Indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).
L'indice de base retenu est le dernier publié au jour de la signature du Bail soit celui du **3 ème trimestre 2024** valeur : **144,51,** l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause et des dispositions des articles L 145-37 et L 145-38 du Code de commerce, étant celui du trimestre correspondant publié lors de la révision.

ARTICLE 7 – Charges et clef de répartition entre le Bailleur et le Preneur

Le Preneur s'engage à assumer l'intégralité de la consommation d'eau, d'électricité, et autres services afférents aux locaux suivant les indications des compteurs divisionnaires, s'il en existe, ainsi que la location desdits compteurs, et, plus généralement, à assumer en plus des travaux d'entretien et de réparations, l'intégralité des charges dites locatives concernant l'immeuble loué.
Il acquittera directement ou remboursera au Bailleur sur simple demande de sa part toutes dépenses afférentes aux locaux loués.

Durant le cours du bail, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Dans la mesure ou le bailleur n'a pas de visibilité sur le montant des charges (eau, électricité etc.) et des taxes (taxe foncière, taxe d'ordures ménagères etc.) au jour de la rédaction du présent bail,
Une provision mensuelle pour taxes sera demandée à hauteur de 30 euros/ m2/an
Une provision mensuelle pour charges sera demandée à hauteur de 20 euros /m2/an

L'utilisation de la GTB permettra une facturation au plus juste des charges. Une régularisation des charges sera faite chaque année à date anniversaire du bail.

Les places de parking sont facturées 600 euros HT HC / an / unité. Le preneur a fait la demande de 16 places de parking.

Un décompte annuel sera effectué avec présentation de factures et détail des calculs.

Des honoraires de gestion locative seront facturés à hauteur de 2% du loyer annuel Hors taxes Hors charges.
Comme stipulé dans l'article 4-12, les primes d'assurance seront facturées au preneur.

ARTICLE 8 - Dépôt de garantie et caution

1. Dépôt de garantie

Au titre du dépôt de garantie, le Locataire verse ce jour au Bailleur, qui lui en donne quittance, la somme de 63150 euros (soixante-trois mille cent cinquante euros) équivalent à 3 mois de loyer Hors taxes et Hors charges.

Ce dépôt ne sera pas productif d'intérêts, et sera remboursable après le départ du Preneur, sous réserve, d'une part de l'apurement de toutes sommes dues par le Preneur et notamment au titre des loyers et/ou indemnités d'occupation, charges, travaux, impôts, taxes et redevances correspondant à sa période d'occupation et, d'autre part du règlement des réparations et travaux de remise en état des Locaux.

En cas de révision ou de variation du prix du loyer, le dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer, et dans les mêmes conditions.

CG PM

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

2. Caution solidaire

En complément du dépôt de garantie, et en garantie du paiement de toutes les réparations, des loyers, charges, impôts, accessoires et indemnités d'occupation et, plus généralement, de la bonne exécution de toutes les stipulations du bail, le Preneur remet au Bailleur une caution solidaire émanant de la société EVEIL GROUPE **annexée au présent bail.**

immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 979 925 617

se constituent irrévocablement caution solidaire du Preneur, avec renonciation expresse aux bénéfices de-discussion et de division afin de couvrir toutes les sommes dues par le Preneur pendant la durée du Bail et jusqu'à complète libération des locaux.

Cet engagement devra être valide pendant toute la durée du Bail et du maintien dans les locaux du Preneur.
Il devra être expressément souscrit au bénéfice du Bailleur et des propriétaires successifs des locaux. En cas de vente des locaux, lesdits propriétaires deviendront ainsi et de plein droit bénéficiaires dudit engagement sur simple notification de l'acquisition des locaux par ces derniers au Preneur.

ARTICLE 9 - Droit de préférence en cas de vente des Locaux

Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le Locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement.

Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer.

En cas d'acceptation, le Locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente.

Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le Locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le Bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix.
Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire.

Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le Locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente.

Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Ce droit de préemption n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial.

CG PM

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

ARTICLE 10 – Résiliation

Toutes les charges, clauses et conditions du Bail sont des clauses essentielles et déterminantes, sans lesquels les Parties n'auraient pas contracté.
Cependant, dans le cas où une clause du Bail serait ou deviendrait nulle, annulable, ou non exécutoire, la validité des autres clauses du Bail et de la convention locative dans son entier, ne serait pas remise en cause.
A défaut d'exécution parfaite par le Preneur de l'une quelconque, si minime soit-elle, de ses obligations issues du présent contrat, comme à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, charges, taxes et/ou accessoires, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, celui-ci sera résilié de plein droit un mois après la délivrance d'un commandement d'exécuter resté infructueux, reproduisant cette clause avec volonté d'en user, sans qu'il soit besoin d'autre formalité, ni de former une demande en justice, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.
L'expulsion du Preneur et de tout occupant de son chef, sera, dans ce cas, obtenue par ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal judiciaire, immédiatement exécutoire par provision, nonobstant appel.

ARTICLE 11 - Frais - Droits – Honoraires

Les honoraires de commercialisation du groupe JLV (IMMPROVE) ex EVOLIS d'un montant égal à 30% HT du loyer annuel HT HC sont à la charge pour moitié du preneur (15% du loyer annuel HT HC) et pour l'autre moitié du bailleur (15% du loyer annuel HT HC).

ARTICLE 12 - Election de domicile
Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

ARTICLE 13 – DECHARGE DE RESPONSABILITE

Les Parties reconnaissent que la Société Groupe JLV (Immprove) est intervenue à la transaction en qualité d'intermédiaire et que les honoraires qui lui sont versés sont destinés à rémunérer cette prestation.

La Société Groupe JLV (Immprove) n'est pas intervenue en qualité de rédacteur du présent bail et ne saurait supporter quelque responsabilité que ce soit au titre de la rédaction dudit bail qui recueille l'accord des Parties sur les clauses et conditions de la location.

Les conditions de signature du bail restent étrangères à la Société Groupe JLV (Immprove) dont la responsabilité à ce titre est expressément dégagée par les Parties.

ANNEXES

Annexe 1 : Permis de construire, plans et descriptions des travaux effectués et plan des parkings

Annexe 2 : Diagnostique Technique Amiante

CG PM

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

Annexe 3 : Etat des risques et pollutions

Annexe 4 : Travaux effectués par le Bailleur

Annexe 5 : Caution solidaire du Groupe EVEIL

Annexe 6 : Etat des lieux d'entrée

Annexe 7 : RIB preneur

Annexe 8 : RIB Bailleur

Fait en signature électronique,
le 20 décembre 2024

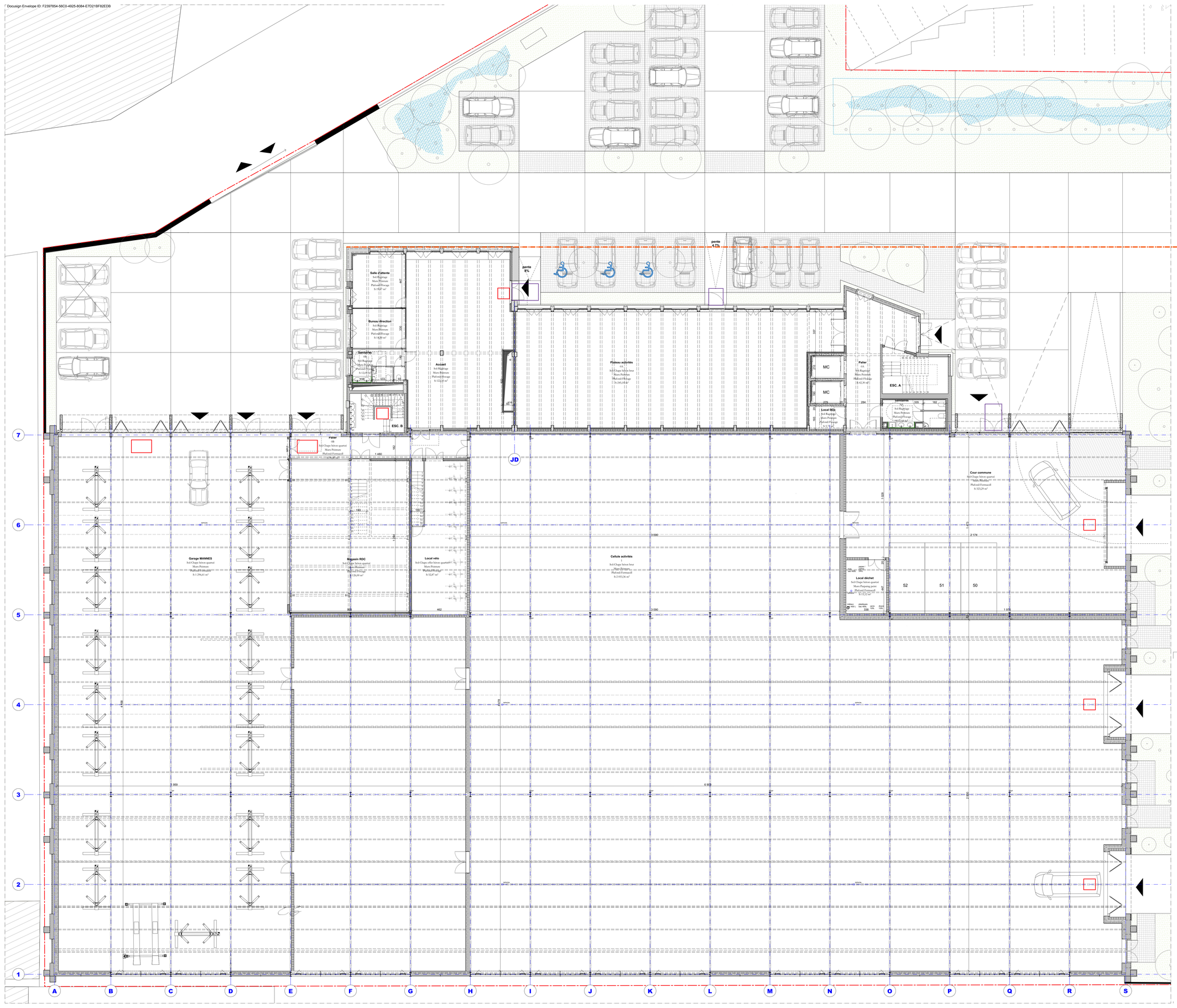
Le Bailleur
M. Pierre MANNES

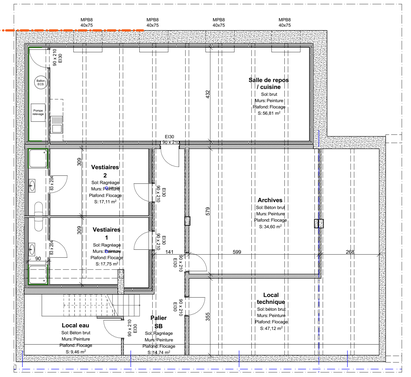
Le Preneur

Pierre MANNES

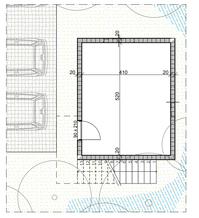
CG PM

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

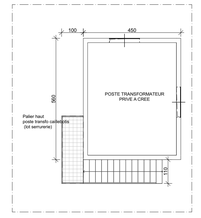




SOUS-SOL



POSTE TRANSFORMATEUR RDC



POSTE TRANSFORMATEUR R+1

HALLE WITCHITZ

Transformation et surélévation d'un halle industrielle et d'un immeuble de bureau en hôtel d'entreprises

32 Rue Robert Witchitz 94200 IVRY-SUR-SEINE

SCI M2P WITCHITZ	MAITRE D'OUVRAGE	17 rue de la Nouvelle France 93100 MONTREUIL	Tel: 01 48 72 48 70 pierre.manneke@mannes.fr
SYVIL	ARCHITECTES	86 rue Pixerécourt 75020 PARIS	Tel : 01 43 66 58 44 mail@syvil.eu
ESPACE TEMPS	BET FLUIDES - CFO/CFA - THERMIQUE	115 rue du Bac 75007 PARIS	Tel : 0140240420 v.morin@espace-temps.fr
DA ingénieries	BET STRUCTURE	1 Impasse Reille 75014 PARIS	Tel : 01 47 70 92 05 dimitri.frank@outlook.com
AXIO	ECONOMISTE	72 rue Saint Charles 75015 PARIS	Tel : 01 42 79 19 80 schnur.saad@axio-eco.fr
AFL	BET ACOUSTIQUE	17-19 rue de l'Atlas 75019 PARIS	Tel : 06 83 51 69 80 contact@aflconseil.fr
ATELIER ITINERANCE	PAYSAGISTE		a.charton@itinerance-paysage.fr l.chaumontet@itinerance-paysage.fr
ARC77	COORDONNATEUR SPS	21 impasse de la Forge 77550 REAU	Tel : 06 33 56 93 17 monique.dechaux@arc77.fr
ANDICT	BUREAU DE CONTROLE	3m. centre BTP - 56 rue Eugène Delacroix 77190 DAMMARIE LES LYS	Tel : 01 64 39 71 55 philippe.kuret@andict.fr

N

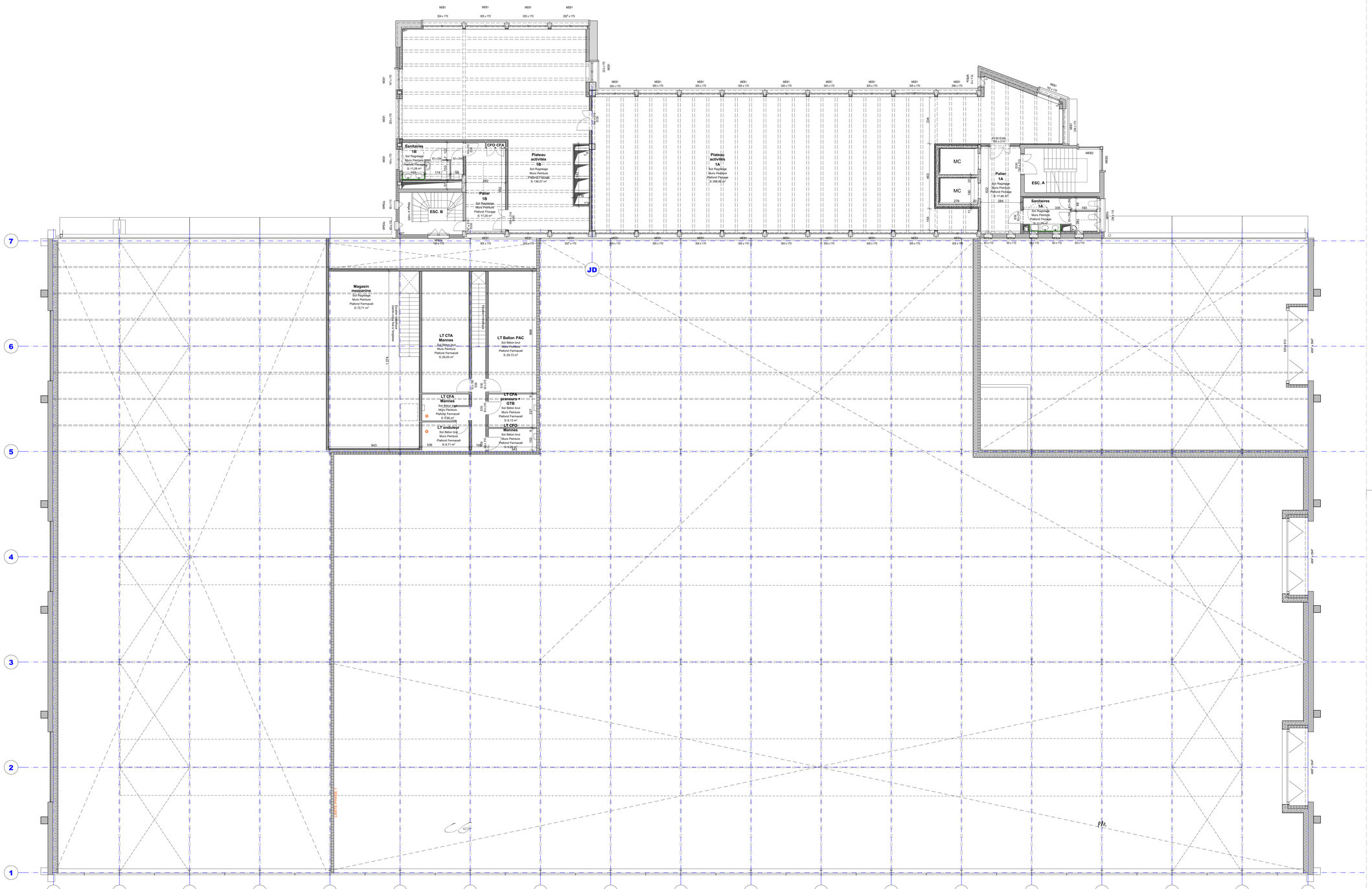
PHASE CHA

03_01_02_02 PLAN DU RDC ET SOUS-SOL

EMETTEUR	AFFAIRE N°	INDICE	DATE	ECHELLE	ETAT
SYVIL	21-09	A	05/10/2023	1:100	PROJET

* Toutes les cotes liées à l'existant sont données à titre indicatif.

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB



HALLE WITCHITZ

Transformation et surélévation d'un halle industrielle et d'un immeuble de bureau en hôtel d'entreprises

32 Rue Robert Witchitz 94200 IVRY-SUR-SEINE

SCI M2P WITCHITZ	MAITRE D'OUVRAGE	17 rue de la Nouvelle France 93100 MONTREUIL	Tel : 01 48 72 48 73 pierre.maroses@mannes.fr
SYVIL	ARCHITECTES	86 rue Pixerécourt 75020 PARIS	Tel : 01 43 64 58 44 mail@syvil.eu
ESPACE TEMPS	BET FLUIDES - CFO/CFA - THERMIQUE	115 rue du Bac 75007 PARIS	Tel : 0144204020 v.morin@espace-temps.fr
DA ingénieries	BET STRUCTURE	1 Impasse Reille 75014 PARIS	Tel : 01 47 70 93 05 dimitri.hrelja@outlook.com
AXIO	ECONOMISTE	72 rue Saint Charles 75015 PARIS	Tel : 01 42 79 19 90 schmur.sbas@axio-eco.fr
AFL	BET ACOUSTIQUE	17-19 rue de l'Atlas 75019 PARIS	Tel : 06 83 51 63 80 contact@afl-conseil.fr
ATELIER ITINERANCE	PAYSAGISTE		a.charton@itinerance-paysage.fr l.chaumontet@itinerance-paysage.fr
ARC77	COORDONNATEUR SPS	21 impasse de la Forge 77550 REAU	Tel : 06 33 34 93 17 monique.delcasso@arc77.fr
ANDICT	BUREAU DE CONTROLE	3m, centre BTP - 56 rue Eugène Delaroue 77190 DAMMARIE LES LYS	Tel : 01 64 39 71 55 philippe.kurse@andict.fr

N

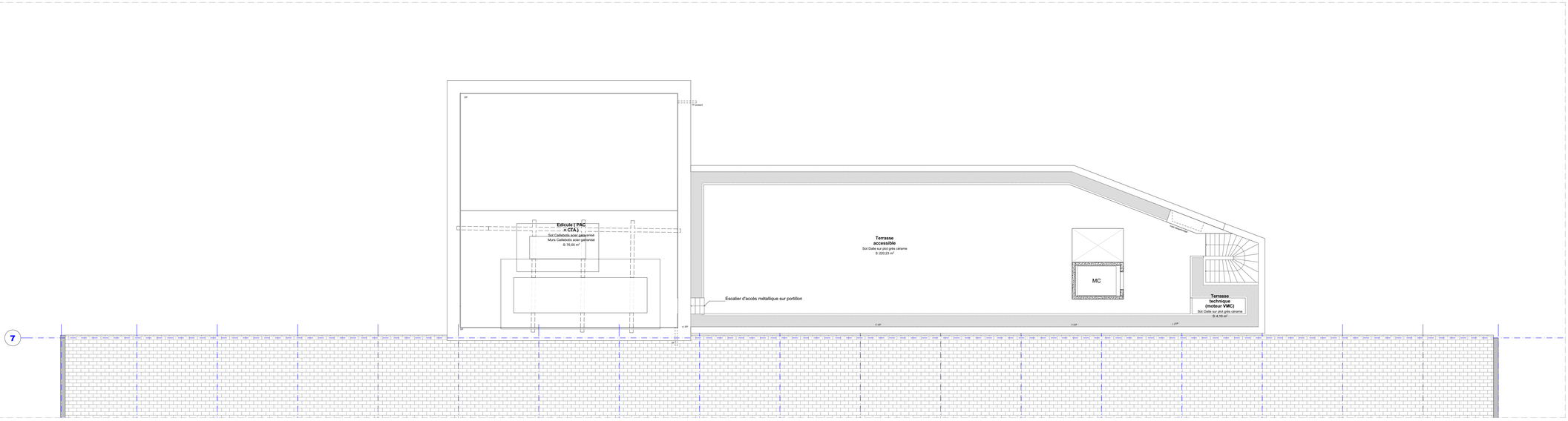
PHASE
CHA

03_01_02_03 PLAN DU R+1 PROJET

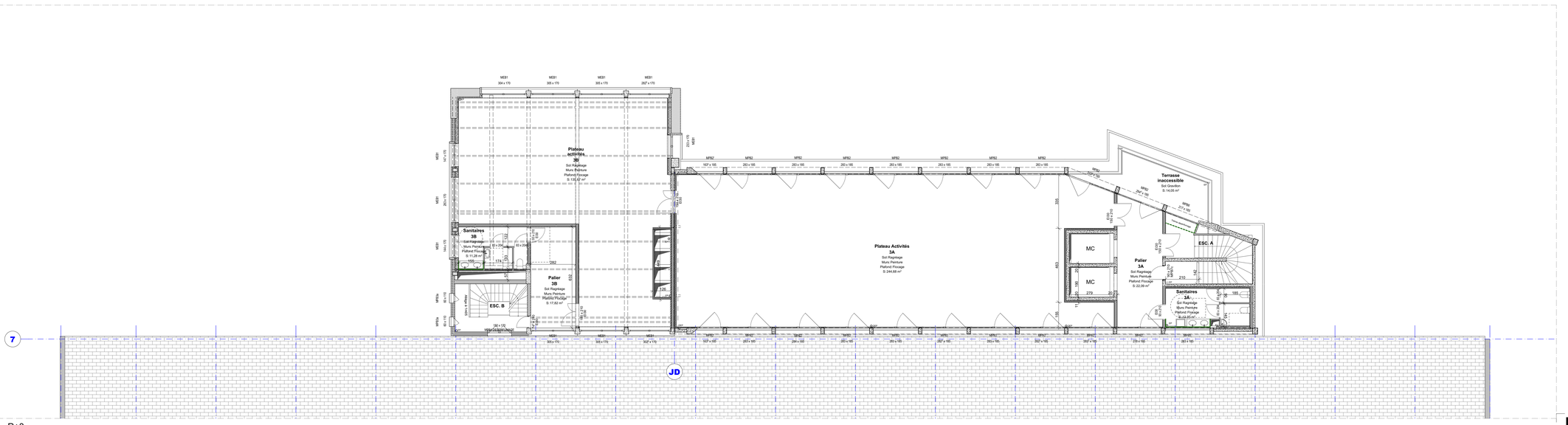
EMETTEUR	AFFAIRE N°	INDICE	DATE	ECHELLE	ETAT
SYVIL	21-09	A	24/05/2023	1:100	PROJET

* Toutes les cotes liées à l'existant sont données à titre indicatif.

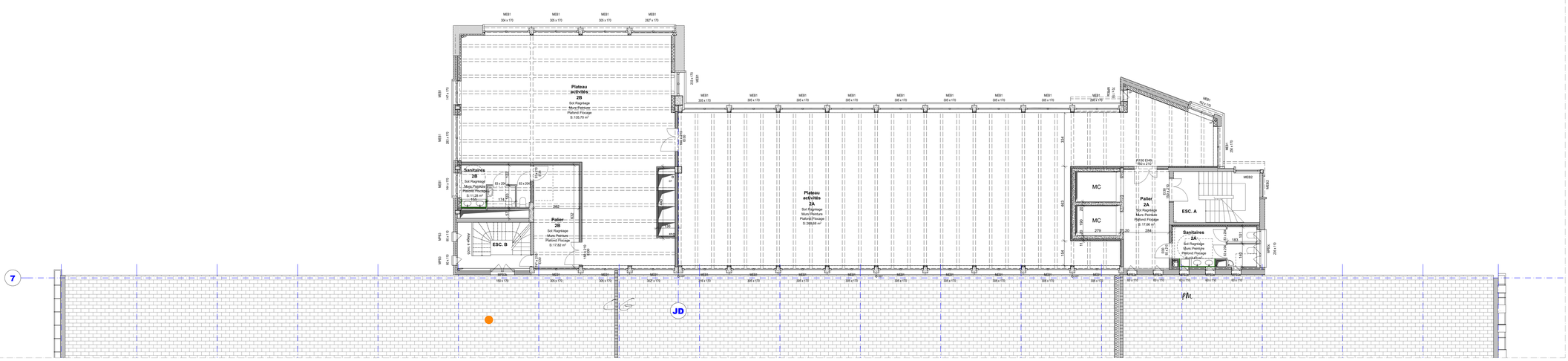
Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB



R+4



R+3



R+2

Faïence

HALLE WITCHITZ

Transformation et surélévation d'un halle industrielle et d'un immeuble de bureau en hôtel d'entreprises

32 Rue Robert Witchitz 94200 IVRY-SUR-SEINE

SCI M2P WITCHITZ	MAITRE D'OUVRAGE	17 rue de la Nouvelle France 93100 MONTREUIL	Tel : 01 48 72 49 70 pierre.marmes@bnarmes.fr
SYVIL	ARCHITECTES	86 rue Pixerécourt 75020 PARIS	Tel : 01 43 64 58 44 mail@syvil.eu
ESPACE TEMPS	BET FLUIDES - CFO/CFA - THERMIQUE	115 rue Du Bac 75007 PARIS	Tel : 0140264420 v.morin@espace-temps.fr
DA ingénieries	BET STRUCTURE	1 Impasse Reille 75014 PARIS	Tel : 01 47 70 92 05 dimitri.franck@outlook.com
AXIO	ECONOMISTE	72 rue Saint Charles 75015 PARIS	Tel : 01 42 79 19 90 achour.saas@axio-eco.fr
AFL	BET ACOUSTIQUE	17-19 rue de l'Atlas 75019 PARIS	Tel : 06 83 51 63 80 contact@aflconseil.fr
ATELIER ITINERANCE	PAYSAGISTE		a.charton@itinerance-paysage.fr t.chaumontet@itinerance-paysage.fr
ARC77	COORDONNATEUR SPS	21 impasse de la Forge 77550 REAU	Tel : 06 33 34 93 17 monique.dehoteu@arc77.fr
ANDICT	BUREAU DE CONTROLE	3m, centre BTP - 56 rue Eugène Delacroix 77190 DAMMARIE LES LYS	Tel : 01 64 39 71 55 philippe.kurek@andict.fr

N

PHASE
CHA

03_01_02_04 PLANS DU R+2, R+3 et R+4 PROJET

AGENCE	AFFAIRE N°	INDICE	DATE	ECHELLE	ETAT
SYVIL	21-09		24/05/2023	1:100	PROJET

* Toutes les cotes liées à l'existant sont données à titre indicatif.

Docusign Envelope ID: F2397B54-5B03-4925-8084-E7D21BF82ED8

16 places de parking.

4 pl.

8 pl

4 pl

Modification des aménagements extérieurs

rue Robert Witchitz

Futur bâti parcelle AR 133

Futur bâti parcelle AR 133

Futur bâti parcelle AR 131
R+1+C

Futur bâti parcelle AR 130

Terrasse accessible
+47,82 NGF

Edicule technique (PAC + CTA) + ST,0NGF

Faîtage +42,3NGF

Faîtage +42,3NGF

Chéneau +38,3NGF

Chéneau +38,3NGF

Trappe d'accès

Toiture en tuiles mécaniques rénovée

Toiture en tuiles mécaniques rénovée

Toiture en tuiles mécaniques rénovée

48 modules PV panneaux solaires

80 modules PV

80 modules PV

80 modules PV

panneaux solaires 80 modules PV

80 modules PV

80 modules PV

Limite de la parcelle

N

A

A'

SYVIL	Halles Wichitz Rue Robert Witchitz - 94200 IVRY-SUR-SEINE	Plan de masse des constructions (projet)	1:500	TTZ	PCM.2.2	SYV	WIT	EXE	ARC	-	-	-	Août 2023
EMETTEUR	OPERATION	INTITULE DU DESSIN	ECHELLE	ZONE	IDENTIFIANT	EMETTEUR	PROJET	PHASE	LOT	TYPE	PRECISION	IND	DATE

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

Halles WITCHITZ

Guide utilisateur



Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB



Sommaire

- Présentation du projet
- Stratégie environnementale
- Accessibilité
- Sécurité
- GTB
- Eclairage
- Confort Thermique
- Eau
- Qualité de l'air intérieur
- Acoustique
- Déchets
- Espaces extérieurs
- Numéros utiles

CG

PM

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

Présentation du projet

Le site du projet s'inscrit au sein de la ZAC Ivry Confluence, au 32 rue Robert Witchitz. Les bâtiments existants se composaient d'une halle industrielle de 1920 et d'un bâtiment de 1950. La rénovation de ces deux bâtiments a permis la création de nouveaux usages au sein des locaux, la modernisation des espaces et le réaménagement des espaces extérieurs.



Le projet se décline en trois zones :

Zone 1 : le garage Mannes

Zone 2 : Plateaux d'activité. Il s'agit des locaux qui sont dans le bâtiment plus récent qui colle les halles.

Zone 3 : Locaux d'activité. Il s'agit des locaux qui sont dans les halles et qui sont aménagés par les locataires.

Volontés de MANNES :

- Fournir à ses employés un cadre de vie agréable en garantissant leur santé
- Être un acteur de la future mobilité électrique
- S'impliquer dans la décarbonation de l'énergie
- Garantir une installation aisée et efficace des futurs utilisateurs des locaux d'activité
- Garantir la pérennité des ouvrages dans le temps



CG

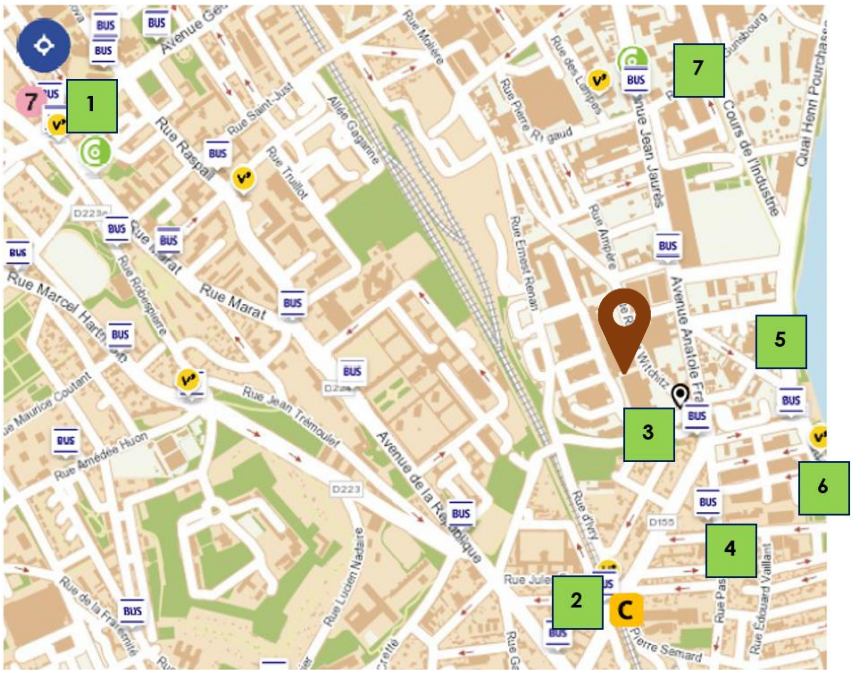
PM

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

Accessibilité

Les transports en commun desservant le site sont les suivants :

1. Métro – Ligne 7 : 2,1 km, 26 min à pied
2. RER – C : 0,6 km, 8 min à pied
3. Bus – Ligne 180 : 0,1 km, 1 min à pied
4. Bus – Ligne 180 et 217 : 0,16 km, 2 min à pied
5. Bus – Ligne 25 : 0,3 km, 4 min à pied
6. Vélo en libre-service : 0,35 km, 5 min à pied
7. Voiture en libre-service : 0,8 km, 10 min à pied





- ✓ Privilégier les transports en communs pour vos déplacements ;
- ✓ Privilégier le covoiturage et les transports propres (véhicules électriques, vélos …)
- ✓ Favoriser les réunions par visio-conférence lorsque cela est possible ;
- ✓ Penser à l'écoconduite : l'écoconduite est un style de conduite « en douceur » qui permet de réduire les émissions et d'économiser du carburant (jusqu'à 25% d'économies),

CG

PM

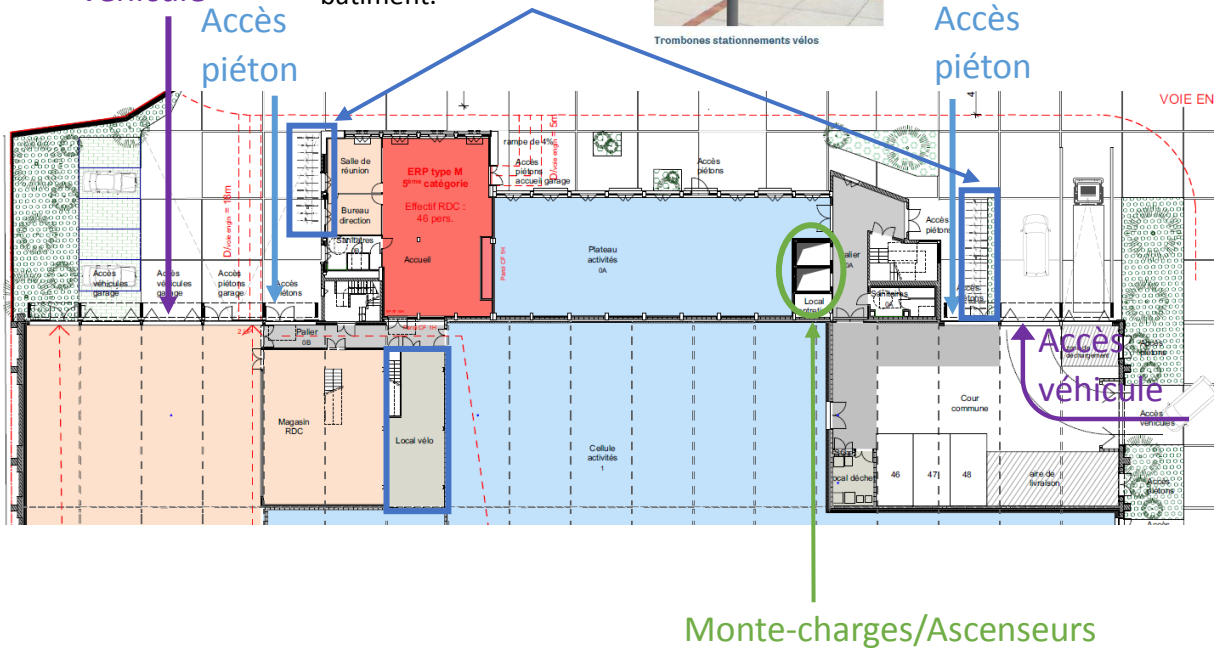
Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

Accessibilité

Les stationnements vélos extérieurs sont placés au plus proche des entrées du bâtiment.

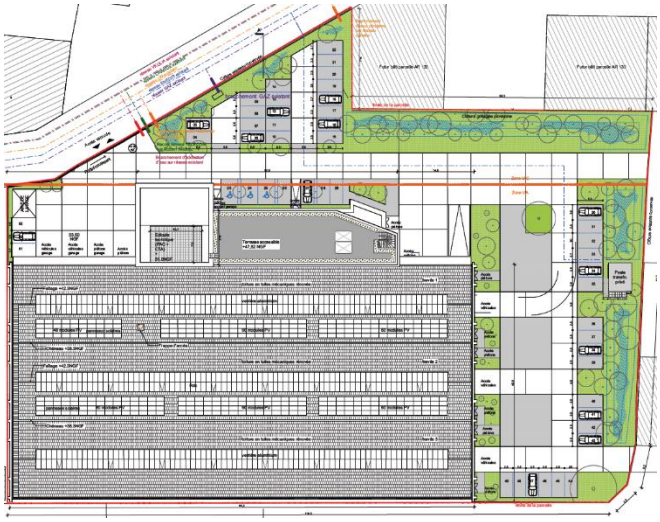


Trombones stationnements vélos



A l'intérieur du bâtiment, deux monte-charges servent également d'ascenseurs pour l'accessibilité des étages

Le site dispose de places à l'extérieur. L'accès à ces stationnements est commun aux flux véhicules desservant le garage et l'hôtel d'entreprise. <u>Néanmoins, chaque preneur aura des places attribuées selon les conditions définies dans son bail.</u>



Le site dispose de 5 bornes de recharge de véhicule électrique à l'extérieur, ainsi que des emplacements potentiels pour des bornes supplémentaires. L'utilisation de ces bornes se fera par carte bancaire.

CG

PM

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

Sécurité



Système de sécurité incendie règlementaire :



- Déclencheurs manuels



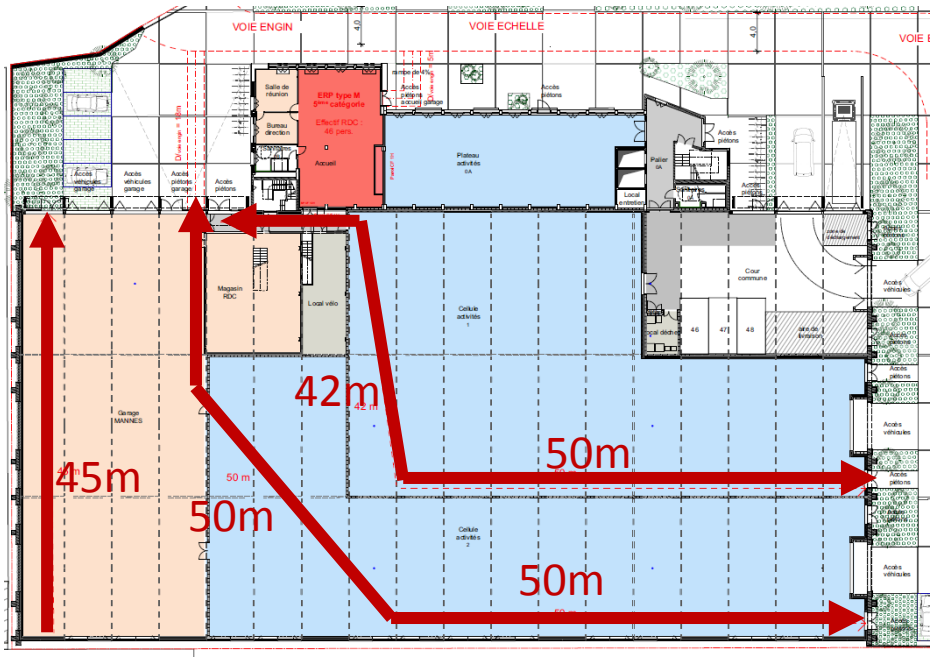
- Diffuseur sonore classe B



- Diffuseur visuel



- BAES



Plan de RDC sécurité incendie



- ✓ En cas d'alarme suivez les indications vers les issues de secours. L'éclairage de sécurité répond aux objectifs suivants : éclairer les indications de balisage, permettre une reconnaissance des obstacles, signaler les issues et cheminements pour procéder à l'évacuation des locaux, permettre l'intervention du personnel de sécurité.
- ✓ Si besoin, consulter les panneaux de sécurité afin d'appeler les numéros d'urgence

CG

PM

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

GTB

Le système de GTB (Gestion Technique du Bâtiment) permet de piloter les équipements de chauffage, de ventilation, d'éclairage, les alarmes techniques dont la détection de fuites d'eau et le suivi énergétique.

- Superviseur EC-Net 4 : plateforme logicielle permettant l'intégration, le contrôle et la supervision des installations techniques du bâtiment. Accès via navigateur Web.
- La supervision intègre des synoptiques animés, représentant le site et les installations technique. Cette imagerie permet la consultation des états instantanés, des alarmes, des graphiques de mesures, des tableaux de consommation et autorise les modifications de consignes (plannings…)
- Les informations suivantes sont récupérées par la GTB et visualisables par l'utilisateur :
  - ✓ Marche / Arrêt
  - ✓ Température ambiante
  - ✓ Consigne de température
  - ✓ Mode de fonctionnement (chaud / froid / ventilation)
  - ✓ Synthèse défaut

Pour les preneurs, il sera possible d'utiliser la GTB du site pour y raccorder les éventuels équipements qui en auraient l'utilité : contrôle de l'éclairage, contrôle des niveaux de températures, stores installés à l'intérieur…
Les frais d'intervention pour la reprogrammation de la GTB du site seraient à la charge du preneur.



Signalement des dysfonctionnements

- ✓ En cas de doute sur le fonctionnement ou le réglage d'un équipement (appareil constamment allumé, température anormale, …), informer le responsable le plus rapidement possible.

CG

PM

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

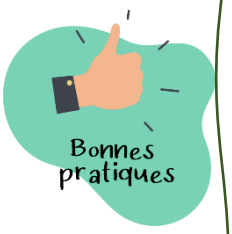
Eclairage

- Eclairage naturel amélioré grâce à la rénovation des verrières et des façades
- Eclairage de type LED à gradation et détection
- Gestion de l'éclairage par la GTB sur un cycle circadien
- Possibilité de forcer l'allumage et l'extinction pour une zone par interrupteur
- Caractéristiques d'éclairage conformes à la certification BREEAM
- Consommations d'éclairage conformes à la RT existant (< 8W/m²).
- Détection de présence avec télécommande utilisateur theSenda B (et application theSenda Plug) pour la mise en service et l'adaptation flexible des paramètres





App theSenda Plug



- ✓ Eteindre systématiquement la lumière lorsque vous quittez une pièce
- ✓ Laisser les fenêtres bien dégagées afin de favoriser l'apport de la lumière naturelle lorsque c'est possible et nécessaire.
- ✓ Dépoussiérer les luminaires afin de maintenir leur efficacité.

CG

PM

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

Electricité 

La séparation des prestations de travaux est détaillée ci-dessous :

Locaux preneurs Halle

Travaux	Limite de prestation avec les preneurs	Prestation à la charge de :
Raccordement	Installation du transfo	Pris en compte
	Installation du TGBT	Pris en compte
	Raccordement TGBT – TD Services généraux	Pris en compte
	Fourniture et installation du TD Services généraux	Pris en compte
	Fourniture et pose de fourreaux depuis le TGBT vers chaque cellule d'activité et TD Services généraux	Pris en compte
	Raccordement TGBT – TD Locaux d'activités	Preneur
	Fourniture et installation des TD des cellules d'activités	Preneur
Réseau de terre	Installation du réseau de terre dans toute la Halle Witchitz	Pris en compte
Distribution et équipement	Distribution et équipement des locaux d'activités	Preneur
Réseaux VDI	Colonne fibre	Pris en compte
	Distribution et équipement des locaux d'activités	Preneur
SSI	Installation du SSI dans la halle Witchitz	Pris en compte
	Complément SSI dans les cellules d'activités	Preneur
GTB	Installation GTB pour les équipements CFO et CFC-Plb du garage et des services généraux	Pris en compte

Locaux preneurs bâtiment 1950

Travaux	Limite de prestation avec les preneurs	Prestation à la charge de :
Raccordement	Fourniture et pose de fourreaux depuis le TGBT vers chaque cellule d'activité	Pris en compte
	Raccordement TGBT – Locaux d'activités	Preneur
	Fourniture et installation du TD des cellules d'activités	Preneur
Réseau de terre	Installation du réseau de terre dans toute la Halle Witchitz	Pris en compte
Distribution et équipement	Distribution et équipement des locaux d'activités	Preneur
Réseaux VDI	Colonne fibre	Pris en compte
	Distribution et équipement des locaux d'activités	Preneur
SSI	Installation du SSI dans le bâtiment	Pris en compte
	Complément SSI dans les cellules d'activités	Preneur
GTB	Installation GTB pour les équipements CFO et CFC-Plb du garage et des services généraux	Pris en compte

Bilan de puissance :

Désignation	Puissance (W)
Preneur 1	240 000
Preneur 2	240 000

Désignation	Puissance (W)
Plateau 2A	60 000
Plateau 3A	60 000
Plateau 2B	60 000
Plateau 3B	60 000

L'ensemble du TGBT comportera des compteurs d'énergie permettant d'identifier les différentes consommations du bâtiment et seront reportés sur la GTB. Chaque départ du TGBT comportera un compteur (preneur 1, preneur 2…Etc).

CG

PM

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

Confort thermique / Ventilation

Chauffage/Climatisation :

- Production mutualisée collective
- Températures programmées à 19C l'hiver et 26°C l'été pour la zone Mannes.
- Températures programmées à 19°C l'hiver et 26°C l'été pour les locaux d'activité du bâtiment 1950.

Ventilation :

- Règlementaire par CTA double flux, une pour Mannes et une pour les preneurs.
- Surdimensionnement pour les espaces de services (salles de réunion, cafétéria).
- Désenfumage naturel dans les locaux d'activité et règlementaire dans les escaliers.



✓ Adopter une tenue vestimentaire adéquate ;

En hiver

✓ Dans la journée, ouvrez les volets et les rideaux des fenêtres exposées au soleil, cela participera à réchauffer les pièces. La nuit, fermez les volets et les rideaux afin de conserver la chaleur et d'éviter la sensation d'inconfort dû à l'effet de paroi froide.

✓ Ne pas obstruer les bouches de soufflage (en cas d'inconfort lié à la sensation de courant d'air, en informer votre responsable);

En été

✓ Pour se protéger des surchauffes, baisses les protections solaires.

✓ Ouvrez les fenêtres le matin et le soir. Créez si possible des circulations d'air en ouvrant plusieurs fenêtres sur des façades opposées et en bloquant les portes en position ouverte entre ces pièces ;

✓ Maintenir les fenêtres fermées lorsqu'il fait plus chaud à l'extérieur qu'à l'intérieur du logement ;

CG PM

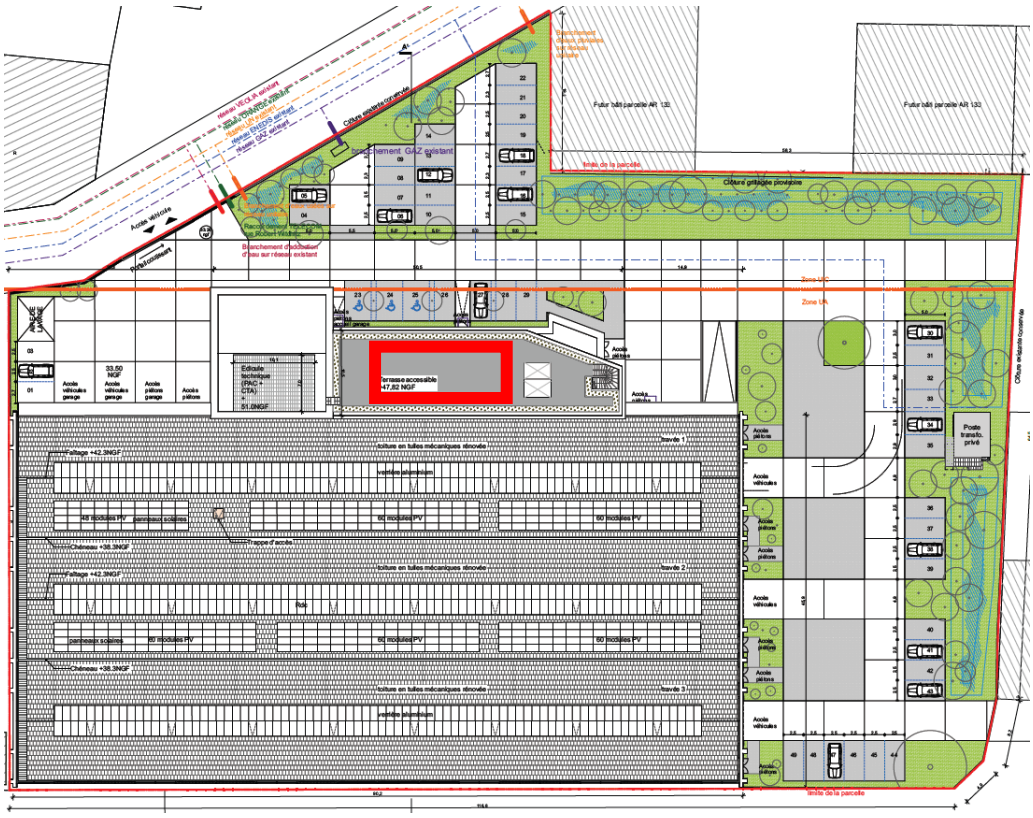
Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

Confort thermique

Dispositions pour les futurs preneurs :
Les coques des locaux preneurs sont actuellement uniquement équipées d'attentes sur le réseau d'eau de la PAC.
La puissance disponible à chacun de ces locaux ne prend en compte que les échanges statiques (liées à la performance du bâtiment) et dynamique réglementaire (liés au taux de renouvellement d'air imposé par le code du travail dans l'hypothèse d'un taux d'occupation d'une personne tous les 20 m²).
La production de chaleur et de froid est assurée par une PAC air/eau installée en toiture.
Le modèle de PAC installée est l'AquaSnap 30RQP de chez Carrier.
Les preneurs auront à leur charge l'aménagement intérieur de leurs locaux (cellules d'activité 1 et 2 pour la halle, plateaux d'activité 0, 1, 2 et 3 pour le bâtiment 1950).

Le fonctionnement en mode chaud ou froid de la PAC installée sera contrôlé au niveau central. Mais les températures de chaque local seront contrôlées par les preneurs. Les compteurs permettront d'envoyer l'intégralité des consommations à la GTB.

Besoins en chaud ou froid supplémentaires
Si les preneurs avaient des besoins en chaud ou froid qui ne seraient pas déjà prévus (chambre froide, extraction d'air liée à un process nécessitant de compenser l'air neuf en le chauffant,…) il leur sera toujours possible d'installer des unités à détente direct en toiture du bâtiment 1950. Voir encadré rouge dans le plan ci-dessous.



Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

Confort thermique

La séparation des prestations de travaux est détaillée ci-dessous :

Locaux preneurs Halle

Travaux	Limite de prestation avec les preneurs	Prestation à la charge de :
Production de chaud	Création de la production de chaleur liée aux déperditions thermiques à travers l'enveloppe	Pris en compte
	Création de la production de chaleur liée aux besoins en ventilation spécifique des preneurs	Preneurs
Réseaux hydrauliques chauffage	Distribution hydraulique jusqu'au local	Pris en compte
	Distribution hydraulique dans le local Preneur	Preneur
Emetteurs de chaleur	Mise en place des émetteurs et leur raccordement	Preneur
Equipements supplémentaires	Mise à disposition d'un emplacement en toiture	Pris en compte

Locaux preneurs bâtiment 1950

Travaux	Limite de prestation avec les preneurs	Prestation à la charge de :
Production de chaud	Création de la production de chaleur liée aux déperditions thermiques à travers l'enveloppe	Pris en compte
	Création de la production de chaleur liée aux besoins en ventilation spécifique des preneurs	Preneurs
Réseaux hydrauliques chauffage et froid	Distribution hydraulique jusqu'au local	Pris en compte
	Distribution hydraulique dans le local Preneur	Preneur
Emetteurs de chaleur et froid	Mise en place des émetteurs et leur raccordement	Preneur
Equipements supplémentaires	Mise à disposition d'un emplacement en toiture	Pris en compte

Les puissances ont été dimensionnées avec les hypothèses de température suivantes :

Garage Mannes

Local	T_{int} Hiver (°C)	Hygrométrie (%)	T_{int} Eté (°C)
Accueil garage	19	NC	26
Bureau direction	19	NC	26
Bureau responsable site	19	NC	26
Local Magasin RDC	19	NC	26
Local Magasin R+1	19	NC	26
Salle de réunion	19	NC	26
Atelier du garage	15	NC	NC
Salle de repos	19	NC	NC
Vestiaires	19	NC	NC
Local archive	NC	NC	NC
Sanitaires	19	NC	NC

Locaux preneurs

Local	T_{int} Hiver (°C)	Hygrométrie (%)	T_{int} Eté (°C)
Locaux d'activité preneurs Halle	15	NC	NC
Circulation	NC	NC	NC
Cour commune	NC	NC	NC
Local déchets	NC	NC	NC
Locaux d'activité preneur Bâtiment 1960	19	NC	26
Circulations	19	NC	26
Sanitaires	19	NC	NC
Local ménage	NC	NC	NC

Les périodes d'occupation sont les suivantes :

CG

PM

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

Ventilation

La séparation des prestations de travaux est détaillée ci-dessous :

Locaux preneurs Halle

Travaux	Limite de prestation avec les preneurs	Prestation à la charge de :
Ventilation hygiénique	Mise en place des équipements en local technique ou toiture	Preneur
	Distribution et diffusion dans les locaux preneurs	Preneur
Ventilation Spécifique	Mise en place des équipements en local technique, de la distribution et des diffuseurs dans le local	Preneur
	Attente Rejet et Air neuf en toiture	Pris en compte

Locaux preneurs bâtiment 1950

Travaux	Limite de prestation avec les preneurs	Prestation à la charge de :
Ventilation hygiénique	Mise en place des équipements en toiture, de la distribution aéraulique en gaine technique	Pris en compte
	Distribution aéraulique dans le local	Preneur
Ventilation Spécifique	Mise en place des équipements en local technique, de la distribution et des diffuseurs dans le local	Preneur
	Distribution aéraulique en gaine technique	Pris en compte

Il est prévu une CTA double flux pour les locaux Mannes (dans le local technique au niveau Mezzanine) et une CTA double flux pour les locaux preneurs du bâtiment 1950 (en toiture).

Désignation	Locaux traités	Débit total soufflé	Débit total repris	Type (CTA DF / CTA SF + extracteur)	Fonction (hygiénique / chauffage / clim / hygro)
CTA DF Mannes	Locaux Mannes	3500 m³/h	3500 m³/h	CTA DF	Hygiénique
CTA DF Preneurs	Locaux activité bâtiment 1950	3800 m³/h	3800 m³/h	CTA DF	Hygiénique

Les besoins en ventilation spécifique des futurs preneurs n'étant pas connus, des gaines bouchonnées sont laissées dans chacun des locaux d'activité.

Dans le bâtiment 1950, les gaines principales cheminent en rectangulaire dans la gaine technique située dans les locaux preneurs.

Dans la Halle, des gaines verticales sont laissées en attentes en partie haute et sont bouchonnées. Elles sont raccordées sur les différentes prises d'air neuf et rejet laissées en toiture.

Les équipements de ventilation (CTA, extracteurs, etc…) sont à la charge des preneurs. Ils seront situés dans les locaux d'activité. De même, la distribution aéraulique à l'intérieur de chaque local sera à la charge du preneur.

CG

PM

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

Eau

- Les eaux pluviales d'une partie des toitures sont dirigées vers une cuve enterrée à l'extérieur du bâtiment. Ces eaux pluviales sont réutilisées pour alimenter les postes suivants : chasse d'eau des WC et poste de lavage extérieur. Ce qui permet en outre de diminuer les consommations (et donc les charges) en eau potable.
- Les parkings sont infiltrants et réversibles afin de permettre une meilleure absorption des pluies.
- Les espaces extérieurs disposent de noues régulatrices pour la gestion des eaux pluviales.

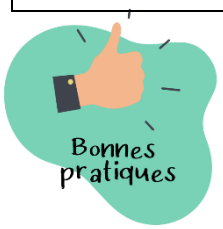
La séparation des prestations des travaux concernant les réseaux d'eau du bâtiment est détaillée ci-dessous :

Locaux preneurs Halle

Travaux	Limite de prestation avec les preneurs	A la charge de :
Réseau d'eau froide	Distribution du local eau jusqu'au local preneur	Pris en compte
	Distribution dans le local	Preneurs
Production et réseau d'eau chaude sanitaire	Production d'ECS et distribution	Preneurs
Assainissement	Attentes EU et EV	Pris en compte
	Réseaux d'assainissement dans le local	Preneur
Appareils sanitaires	Mise en place et raccordement des appareils sanitaires	Preneur

Locaux preneurs bâtiment 1950

Travaux	Limite de prestation avec les preneurs	A la charge de :
Réseau d'eau froide	Distribution du local eau jusqu'au local preneur	Pris en compte
	Distribution dans le local	Preneurs
	Distribution du local eau jusqu'au local sanitaires	Pris en compte
	Distribution dans le local sanitaires	Pris en compte
Production et réseau d'eau chaude sanitaire	Production d'ECS et distribution local preneur	Preneurs
	Production d'ECS et distribution local sanitaire	Pris en compte
Assainissement	Attentes EU et EV sanitaires	Pris en compte
	Colonne EU local preneur	Pris en compte
	Réseaux d'assainissement dans le local	Preneur
Appareils sanitaires	Mise en place et raccordement des appareils sanitaires locaux preneurs	Preneur
	Mise en place et raccordement des appareils sanitaires dans les sanitaires	Pris en compte





- ✓ Utiliser le plus souvent possible le petit débit sur les chasses d'eau à double commande ;
- ✓ Ne pas déverser de produits polluants ou toxiques dans les toilettes, éviers et caniveaux ;
- ✓ Signaler le plus rapidement possible toute fuite ou bruit anormal, notamment dans les sanitaires (chasse d'eau et robinet) ;
- ✓ En cas de déversement accidentel, prévenir le responsable technique de l'immeuble.



CG

PM

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

Qualité de l'air intérieur

- Afin de répondre au référentiel BREEAM, les débits de renouvellement d'air sont de 36 m3/h dans les bureaux, les salles de réunion et les salles de repos. Ces débits supérieurs aux débits réglementaires permettent d'assurer une meilleure qualité de l'air.
- Les CTA fonctionnent sur programmation horaire, ainsi que d'une régulation en fonction de la température, de l'hygrométrie et du taux de CO2.



Afin de préserver la qualité de l'air et préserver le bénéfice apporté par le choix de matériaux sains, il est recommandé d'utiliser des produits d'entretien faiblement émetteurs de COV. Il est recommandé d'utiliser :

- ✓ Des produits porteurs d'écolabel européen et concentré (afin de réduire les emballages) ;
- ✓ Des méthodes d'entretien évitant la prolifération de micro-organismes : nettoyage par microfibres ou nettoyage à sec par exemple ;
- ✓ Des méthodes d'entretien évitant les rejets particulaires et gazeux : filtration de l'air rejeté par les aspirateurs par exemple,

Différents labels existent et permettent de vous guider dans vos achats : NF Environnement, Ecocert, Ecolabel européen …

ÉMISSIONS DANS L'AIR INTÉRIEUR A A+ A B C

NF ENVIRONNEMENT

ECO CERT

EU Ecolabel

CG

PM

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

Acoustique

- L'aménagement intérieur de l'immeuble 1950 permet de respecter les critères de confort acoustique définis par le référentiel BREEAM.
- Des préconisations ont été émises par l'acousticien du projet sur les locaux d'activités, notamment sur les séparatifs des cellules d'activités de la halle et l'amélioration de l'isolement acoustique entre les plateaux d'activité.
- L'ensemble du bâtiment est traité pour assurer une réverbération optimale.
- Des écrans acoustiques sont mis en place autour de la PAC afin d'éviter de nuire au voisinage.



- ✓ Respecter le calme dans les parties communes ;
- ✓ Régler son téléphone mobile en mode vibreur dans les espaces de travail ;

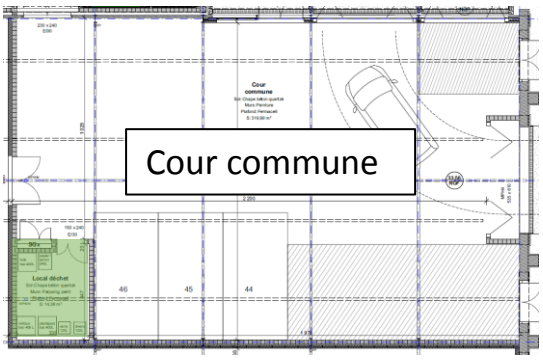
CG

PM

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

Déchets

- Un local déchet de 14 m² est prévu au niveau de la cour commune de la halle sur la façade Sud.
- Le local poubelle n'est pas prévu pour accueillir des déchets dangereux. Chaque locataire devra, le cas échéant, organiser la collecte de ce type de déchets.



- Pour la gestion des déchets, la commune d'Ivry-sur-Seine est adhérente au **SYCTOM**. La collecte est à la charge de la commune et s'effectue en 3 flux : ordures ménagères, emballages et le verre. Le territoire est divisé en deux secteurs et les collectes ont lieu deux fois par semaine pour les ordures ménagères et une fois par semaine pour les emballages et le verre. La collecte se déroule le soir à partir de 16h. Les commerçants et autres activités économiques ont à leur charge la gestion de leurs déchets. Cependant, dans un objectif d'assistance aux petites structures, la Ville propose de mettre à disposition des bacs et de les collecter moyennant une redevance qui est fonction du volume que l'usager déclare déposer.



La réduction de la production des déchets sur l'immeuble passe par l'amélioration du tri à la source. On veillera bien à réduire et trier les déchets afin de faciliter leur recyclage : ordure ménagères, déchets de logements (papier, composant électrique ou électronique), déchets verts.

Pour limiter la production des déchets :

- ✓ Au lieu de jeter, je donne ou je vends ! : Si les objets sont toujours en bon état et peuvent encore servir, vous pouvez vous renseigner auprès d'associations caritatives, de magasins dépôts ventes ou de sites internet spécialisés dans la revente ou le don d'objets d'occasion.
- ✓ Les objets de type composant électrique ou électronique, cartouche ou pile sont récupérés et traités par des filières spécialisées ;
- ✓ Lors du remplacement de matériel, étudier la possibilité de donner le matériel remplacé à un entité (association, école ...)

CG

PM

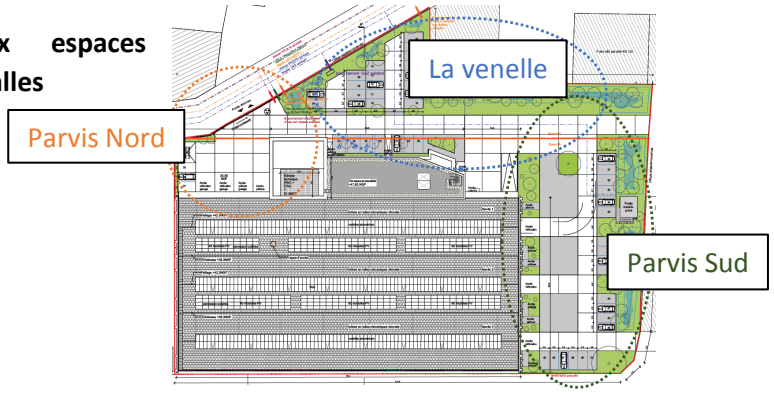
Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

Espaces extérieurs

- Le site, autrefois très imperméabilisé, présente désormais des espaces verts permettant de réintégrer de la biodiversité. Le site suit un p**lan pluriannuel de gestion « zéro phyto »**, rédigé par **l'écologue** du projet, **Gondwana**. La limitation de l'usage des produits phytosanitaires lors de l'entretien des espaces verts permet d'éviter la dégradation des sols et les risques sanitaires pour les occupants.

- Une terrasse accessible se situe en haut du bâtiment 1950. Des bacs de plantation permettent de végétaliser cet espace.

3 nouveaux espaces autour des halles





Chacun est responsable de la qualité des espaces verts sur la parcelle :

- Jeter ses déchets dans les poubelles ;
- Ne pas couper ou dégrader les arbres et les arbustes ;
- Eviter de marcher sur les pelouses nouvellement plantées ;
- Respecter les usages prévus (ex : pas de jeu de ballon sur les massifs fleuris) ;
- Respecter la faune présente sur la parcelle ;



CG

PM

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

Contacts maintenance

- A compléter en fin de chantier.

Numéros d'aide

- SAMU
  15
- Police secours
  17
- Pompiers
  18
- Urgence SMS (pour personnes sourdes et malentendantes)
  114
- Urgence Europe
  112
- SAMU social
  115
- Aide aux victimes
  116 006
- Alcool info service
  09 80 98 09 30
- Drogue info service
  08 00 23 13 13
- Écoute Cannabis
  08 11 91 20 20
- Écoute cancer
  08 10 81 08 21
- France dépression
  07 84 96 88 28
- Tabac info service
  39 89

CG

PM

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

Méthodologie de Facturation des charges

De manière à individualiser au plus juste les consommations de chacun, le bâtiment est pourvu d'un certain nombre de compteur énergétique. Ils permettront de relever pour chaque lot les consommations suivantes :

- Electricité : nombre de MWh électrique utilisés
- Chaud : nombre de MWh chaud utilisés, reconverti en MWh électrique qui ont été nécessaires à produire le chaud
- Froid (pour les locaux concernés) : nombre de MWh froid utilisés, reconverti en MWh électrique qui ont été nécessaires à produire le froid

Certaines consommations seront toutefois communes, et donc facturées différemment :

- Eclairage des parties communes : au prorata de la surface du local
- Consommation en eau froide : au prorata de la surface du local
- Consommation électrique de l'ascenseur : au prorata de la surface du local et de l'étage concerné
- Coût d'abonnement électrique : cette charge correspond à la puissance électrique disponible. Elle n'est pas liée à la consommation électrique. Elle sera facturée à la fin de l'année à chaque locataire au prorata de la puissance maximale soutirée dont il aura eu besoin.

CG

PM

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

syvil architectures 86 rue Pixerecourt 75 020 Paris
01 43 64 58 44, mail@syvil.eu
syvil.eu

Halles Witchitz

Note synthétique descriptive des travaux réalisés

Cette notice présente de manière succincte l'ensemble des travaux réalisés de 2021 à 2024.

Les travaux réalisés en amont du chantier consistent en :

- La démolition d'un bâtiment au NORD longeant les Halles, avant 2019
- La démolition d'un bâtiment attenant au pignon SUD, avant 2019
- Le curage des locaux de bureau, à savoir dépose de l'ensemble des cloisons et faux plafonds, y compris sous-sol, réalisé par la SADEV en 2021
- La remise en l'état du mur de clôture en limite SUD, réalisé par la SADEV en 2021

Les travaux réalisés de 2022 à 2024 durant le chantier de transformation et surélévation d'une halle industrielle et d'un immeuble de bureau en hôtel d'entreprise consistent en :

Halle 1920

- La réfection et la rénovation thermique de la totalité de la halle y compris isolation en toiture
- La création d'ouverture sur la façade EST de la halle et l'ajout d'ensembles menuisés dont portes industrielles
- L'ajout de portiques béton sur les façades EST
- L'ajout de grandes portes industrielles sur le pignon SUD
- La réfection de l'ensemble des façades en briques

Bâtiment 1950

- Le curage de l'intérieur du bâtiment
- La réfection et la rénovation thermique du bâtiment
- La réfection de l'ensemble des façades en briques
- La création d'une surélévation sur un étage
- L'ajout de deux monte-charges
- L'ajout d'un enclos technique sur la toiture existante du bâtiment

PM

Espaces extérieurs

- Le curage des enrobés existants
- La dépose d'anciennes cuves
- La création d'un poste transformateur

Syvil Architectures du Système Ville SAS au capital de 3430 €. siège : 127 rue Pelleport 75020 Paris
SIRET 81234403400010 812 344 034 RCS Paris - APE 7111 Z - Assuré par la Mutuelle des Architectes Français police n° 262961/C
Inscrit au Tableau de l'Ordre des Architectes n°S18206 - TVA intracommunautaire n°FR40812344034

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

syvil architectures
86 rue Pixerecourt 75 020 Paris
01 43 64 58 44, mail@syvil.eu
syvil.eu

- la création d'une voirie de circulation en béton et de stationnements en pavés drainant
- La création de noues paysagères sur l'ensemble du site

CG

PM

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

DIAG POSITIVE
PHOTOGRAPHIE & DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Fiche récapitulative du dossier technique « amiante »

Référence du présent DTA : 01567
Norme méthodologique employée : AFNOR NFX 46-020 d'Août 2017
Date de création : 16/02/2024

Historique des dates de mise à jour

Révision	Date	Objet
Version initiale		Établissement du Dossier Technique

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 :..... **Val-de-Marne**
Adresse :..... **32 Rue Robert WITCHITZ**
Commune :..... **94200 IVRY SUR SEINE**
Section cadastrale AR, Parcelle(s) n° 132
Désignation et situation du ou des lots de copropriété :
Rez de chaussée , Etage 2 et 3, Lot numéro : NC
Périmètre de repérage :...
Date de construction :..... **<1949**
Fonction principale du bâtiment : **Habitation (partie privative d'immeuble)**

Désignation de la personne détenant le dossier technique « amiante »

Désignation du propriétaire :
Nom et prénom :..... **Société M2P WITCHITZ**
Adresse :..... **19 rue de la Nouvelle France**
93100 MONTREUIL

Détenteur du dossier technique amiante :
Nom et prénom :..... **Société M2P WITCHITZ**
Adresse :..... **19 rue de la Nouvelle France**
93100 MONTREUIL

Modalités de consultation :

CG

PM

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

2. – Rapports de repérage

Numéro de référence du rapport de repérage	Date du rapport	Nom de la société et de l'opérateur de repérage	Objet du repérage
01567	16/02/2024	DIAG-POSITIVE Rémi MOUREY	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	01567	Rez de Chaussée - Hall, Etage 2 - Palier 2A, Etage 2 - Local 2A, Etage 2 - Sanitaire 2A, Etage 2 - Palier 2B, Etage 2 - Local 2B, Etage 2 - Sanitaire 2B, Etage 3 - Palier 3A, Etage 3 - Local 3A, Etage 3 - Sanitaire 3A, Etage 3 - Palier 3 B, Etage 3 - Local 3 B, Etage 3 - Sanitaire 3 B	Néant
Repérage des matériaux de la liste B au titre de l'article R1334-21 du code de la santé publique	01567	Rez de Chaussée - Hall, Etage 2 - Palier 2A, Etage 2 - Local 2A, Etage 2 - Sanitaire 2A, Etage 2 - Palier 2B, Etage 2 - Local 2B, Etage 2 - Sanitaire 2B, Etage 3 - Palier 3A, Etage 3 - Local 3A, Etage 3 - Sanitaire 3A, Etage 3 - Palier 3 B, Etage 3 - Local 3 B, Etage 3 - Sanitaire 3 B	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	-	-			

CG

PM

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

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

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

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

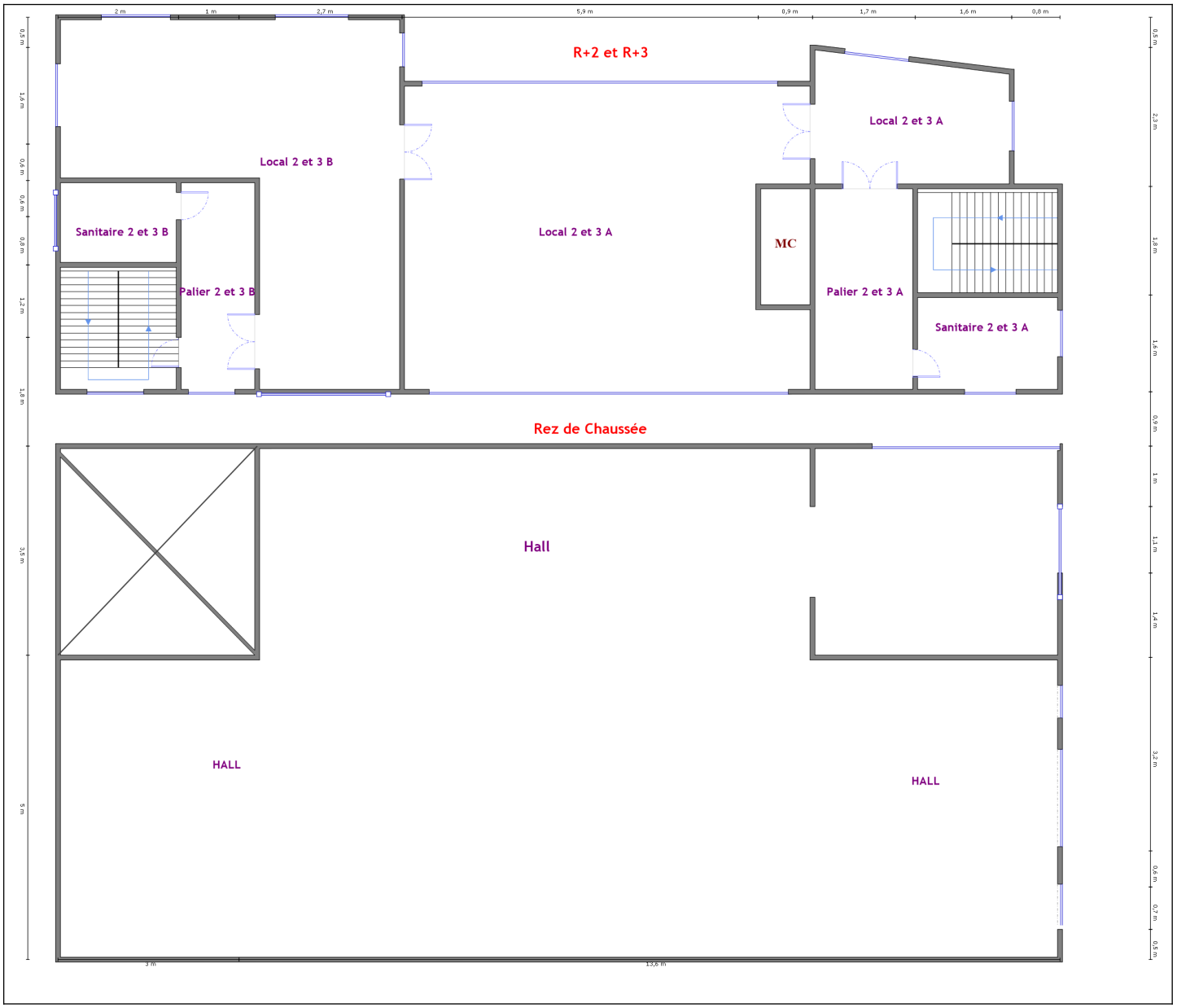
Matériaux	Localisation	Nature des travaux	Date des travaux	Entreprises intervenantes	Résultats de l'examen visuel et mesures d'empoussièrement

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

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

7. – Croquis et Photos



Légende

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

Fiche récapitulative du DTA n° 01567

	Conduit en fibro-ciment contenant de l'amiante.		Dalles de sol contenant ou susceptibles de contenir de l'amiante.	Nom du propriétaire **:** **Société M2P WITCHITZ** Adresse du bien : **32 Rue Robert WITCHITZ** **94200** **IVRY SUR SEINE**
	Conduit autre que fibro-ciment.		Carrelage.	
	Brides.		Colle de revêtement susceptible de contenir de l'amiante.	
	Dépôt de Matériaux ou Produits Susceptibles de contenir de l'Amiante.		Dalles de faux-plafond contenant ou susceptibles de contenir de l'amiante.	
	Matériau ou produit sur lequel un doute persiste.		Toiture en fibro-ciment contenant de l'amiante.	
	Présence d'amiante.		Toiture en matériaux composites.	

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

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

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

CG PM

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

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.

CG

PM

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

DIAG POSITIVE
PHOTOGRAPHIE & DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique « amiante »
(Listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé publique)

Numéro de dossier : 01567
Date du repérage : 16/02/2024

Références réglementaires	
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

Immeuble bâti visité	
Adresse	Rue :..... **32 Rue Robert WITCHITZ** Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n°: **Rez de chaussée , Etage 2 et 3, Lot numéro : NC** Code postal, ville :..**94200 IVRY SUR SEINE** **Section cadastrale AR, Parcelle(s) n° 132**
Périmètre de repérage :	.....
Type de logement : Fonction principale du bâtiment : Date de construction :	.....**Locaux commerciaux** .....**Habitation (partie privative d'immeuble)** .....**<1949**

Le propriétaire et le commanditaire	
Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom **:**....**Société M2P WITCHITZ** Adresse :.....**19 rue de la Nouvelle France** **93100 MONTREUIL**
Le commanditaire	Nom et prénom :....**Société M2P WITCHITZ** Adresse :.....**19 rue de la Nouvelle France** **93100 MONTREUIL**

Le(s) signataire(s)				
	NOM Prénom	**Fonction**	**Organisme certification**	**Détail de la certification**
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage ---------- Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport	Rémi MOUREY	Opérateur de repérage	WE.CERT 16, Rue de Villars 57100 THIONVILLE	Obtention : 15/09/2022 Échéance : 15/05/2029 N° de certification : C2017-SE01-050
Raison sociale de l'entreprise : **RM DIAG** (Numéro SIRET : **951 143 460 00016)** Adresse : **18 av Georges Pompidou 92800 PUTEAUX** Désignation de la compagnie d'assurance : **AXA** Numéro de police et date de validité : **N° 11108836604 – 01/01/2025**				

Le rapport de repérage
Date d'émission du rapport de repérage : 16/02/2024, remis au propriétaire le 16/02/2024
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 13 pages

CG

PM

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

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
5.1 Identification des matériaux repérés de la liste A
5.2 Identification des matériaux repérés de la liste B
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 :..... -
Numéro de l'accréditation Cofrac :..... -

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.

CG

PM

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

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.

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.

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 dur" 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	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Accessoires de couvertures (composites)
	Accessoires de couvertures (fibres-ciment)
	Bardeaux bitumineux
Bardages et façades légères	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Panneaux (composites)
	Panneaux (fibres-ciment)
Conduits en toiture et façade	Conduites d'eaux pluviales en amiante-ciment
	Conduites d'eaux usées en amiante-ciment
	Conduits de fumée en amiante-ciment

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 - Hall
Etage 2 - Palier 2A
Etage 2 - Local 2A
Etage 2 - Sanitaire 2A
Etage 2 - Palier 2B
Etage 2 - Sanitaire 2B
Etage 3 - Palier 3A
Etage 3 - Local 3A
Etage 3 - Sanitaire 3A
Etage 3 - Palier 3 B

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

Etage 2 - Local 2B

Etage 3 - Local 3 B
Etage 3 - Sanitaire 3 B

Localisation	Description
Etage 2 - Palier 2A	Sol : Béton Mur : Béton et Plâtre Plafond : Béton et Flocage Porte : Bois et Peinture
Etage 2 - Local 2A	Sol : Béton Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Béton et Flocage Fenêtre : Métal et Peinture Porte : Bois et Peinture
Etage 2 - Sanitaire 2A	Sol : Béton Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Béton et Flocage Porte : Bois et Peinture Fenêtre : Métal et Peinture
Etage 2 - Palier 2B	Sol : Béton Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Béton et Flocage Fenêtre : Métal et Peinture Porte : Bois et Peinture
Etage 2 - Local 2B	Sol : Béton Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Béton et Flocage Fenêtre : Métal et Peinture Porte : Bois et Peinture
Etage 2 - Sanitaire 2B	Sol : Béton Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Béton et Flocage Fenêtre : Métal et Peinture Porte : Bois et Peinture
Rez de Chaussée - Hall	Sol : Béton Mur : Parpaing Plafond : Tuiles Porte 1 : Bois et Peinture Porte 2 : Métal et Peinture Fenêtre : Métal et Peinture
Etage 3 - Palier 3A	Sol : Béton Mur : Béton et Plâtre Plafond : Béton et Flocage Porte : Bois et Peinture
Etage 3 - Local 3A	Sol : Béton Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Béton et Flocage Fenêtre : Métal et Peinture Porte : Bois et Peinture
Etage 3 - Sanitaire 3A	Sol : Béton Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Béton et Flocage Porte : Bois et Peinture Fenêtre : Métal et Peinture
Etage 3 - Palier 3 B	Sol : Béton Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Béton et Flocage Fenêtre : Métal et Peinture Porte : Bois et Peinture
Etage 3 - Local 3 B	Sol : Béton Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Béton et Flocage Fenêtre : Métal et Peinture Porte : Bois et Peinture
Etage 3 - Sanitaire 3 B	Sol : Béton Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Béton et Flocage Fenêtre : Métal et Peinture Porte : Bois et Peinture

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

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 16/02/2024
Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 16/02/2024
Heure d'arrivée :
Durée du repérage : 02 h 00
Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : Sans

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

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

4.4 Plan et procédures de prélèvements

Aucun prélèvement n'a été réalisé.

5. – Résultats détaillés du repérage

5.1 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

5.2 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

6. – Signatures

*Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **WE.CERT** 16, Rue de Villars 57100 THIONVILLE (détail sur www.info-certif.fr)*

Fait à **IVRY SUR SEINE**, le **16/02/2024**

Par : Rémi MOUREY

Signature du représentant :

Pierre MANVES

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

ANNEXES

Au rapport de mission de repérage n° 01567

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 Recommandations générales de sécurité du dossier technique amiante

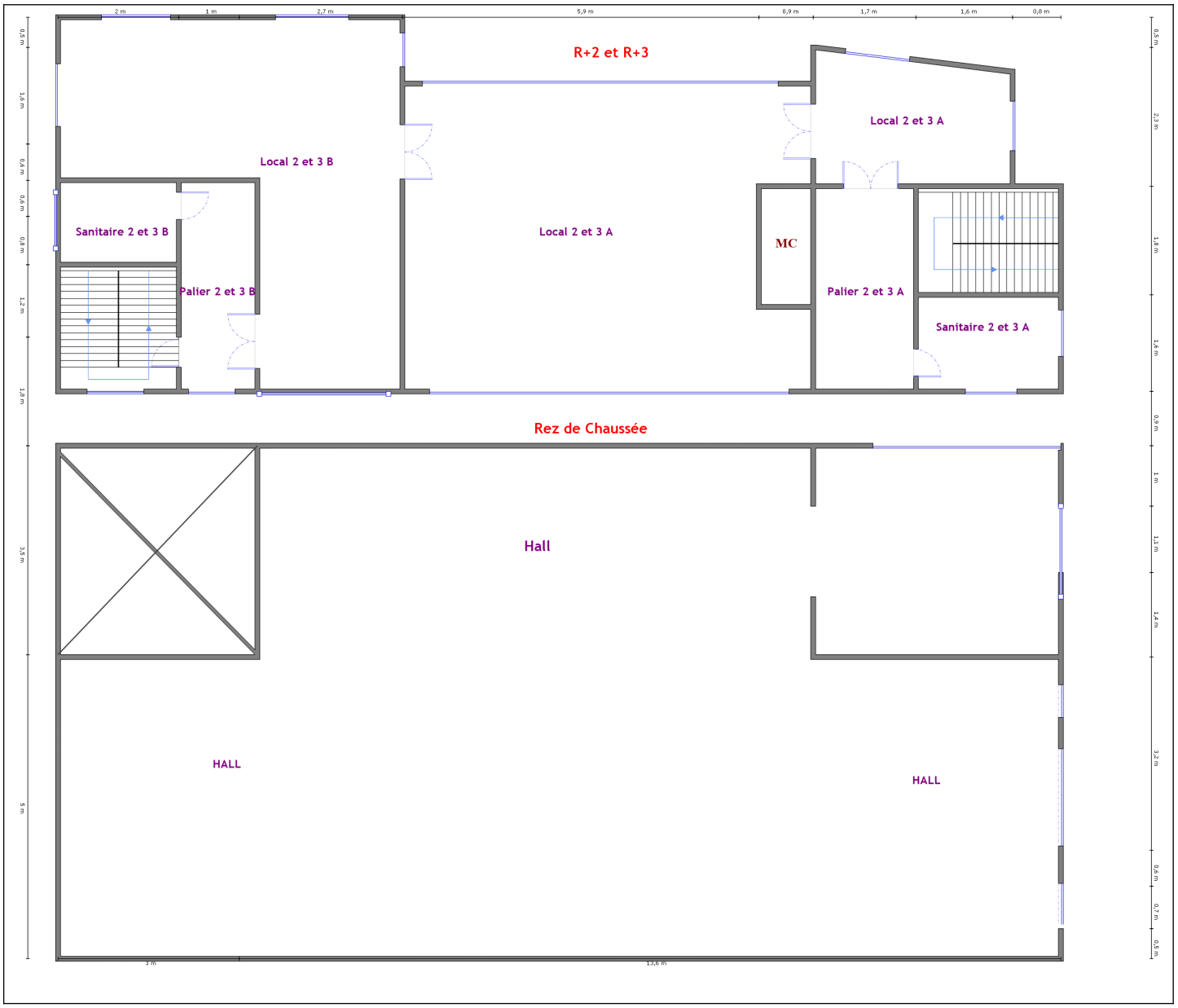
7.6 Documents annexés au présent rapport

CG

PM

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

7.1 - Annexe - Schéma de repérage



Légende

CG

PM

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

	Conduit en fibro-ciment		Dalles de sol	Nom du propriétaire : **Société M2P WITCHITZ** Adresse du bien : **32 Rue Robert WITCHITZ 94200 IVRY SUR SEINE**
	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 d'essais

Identification des prélèvements :

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

Copie des rapports d'essais :

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

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

l'orientation du jet d'air est telle que celui-ci affecte directement le faux plafond 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

Conservation et transmission de ce rapport (Article 11 de l'arrêté du 16 juillet 2019)

Si le donneur d'ordre n'est pas le propriétaire de l'immeuble bâti concerné par la mission de repérage, il adresse à ce dernier une copie du rapport établi par l'opérateur de repérage.

En cas de mission de repérage portant sur une partie privative d'un immeuble collectif à usage d'habitation, son propriétaire met à jour le contenu du « dossier amiante - parties privatives » (DAPP) prévu au I de l'article R. 1334-29-4 du code de la santé publique, en y intégrant les données issues du rapport ou du pré-rapport de repérage amiante avant travaux. Il tient à disposition et communique ce DAPP, ainsi complété, selon les modalités prévues au II de l'article R. 1334-29-4 du code de la santé publique.

En cas de mission de repérage portant sur les parties communes d'un immeuble collectif à usage d'habitation ou sur un immeuble non utilisé à fin d'habitation, son propriétaire met à jour le contenu du « dossier technique amiante » (DTA) prévu au I de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique ainsi que de sa fiche récapitulative, en y intégrant les données issues du rapport ou du pré-rapport de repérage amiante avant travaux. Il tient à disposition et communique ce DTA, ainsi complété, selon les modalités prévues au II de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique.

En cas de mission de repérage portant sur tout ou partie d'un immeuble d'habitation ne comprenant qu'un seul logement, son propriétaire conserve le rapport ou le pré-rapport restituant les conditions de réalisation et les conclusions de cette recherche d'amiante avant travaux. Il communique ce rapport ou ce pré-rapport, sur leur demande, à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti ainsi qu'aux agents de contrôle de l'inspection du travail mentionnés à l'article L. 8211-1 du code du travail, aux agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale et, en cas d'opération relevant du champ de l'article R. 4534-1 du code du travail, de l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics.

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

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

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.

CG PM

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

7.5 - Annexe - Autres documents

WECERT
NOS QUALITÉS VOS COMPÉTENCES
QUALIT'COMPÉTENCES
CERTIFICATIONS

cofrac
CERTIFICATION DE PERSONNES
Numéro d'accréditation
4-0634
Portée disponible sur
www.cofrac.fr

WE-CERT
CERTIFICAT DE COMPETENCES DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER

«Version 02»
REV 00

Décerné à : **MOUREY Rémi** Sous le numéro : **C2017-SE01-050**

Domaine (S) concerné (S)	VALIDITE
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE **(SANS MENTION)**	Du 15/09/2022 Au 04/04/2029
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE **(MENTION)**	Du 07/12/2023 Au 04/04/2029
DIAGNOSTIC DE L'ETAT DES INSTALLATIONS INTERIEURES DE GAZ	Du 15/09/2022 Au 14/05/2029
DIAGNOSTIC DE L'ETAT DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES DES IMMEUBLES A USAGE D'HABITATION	Du 15/09/2022 Au 14/05/2029
DIAGNOSTIC CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB	Du 15/09/2022 Au 04/04/2029
DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS **(SANS MENTION)**	Du 15/09/2022 Au 15/05/2029
DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS **(MENTION)**	Du 15/09/2022 Au 15/05/2029
DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (METROPOLE)	Du 15/09/2022 Au 05/04/2029
DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (DROM-COM)	X

Les compétences répondent aux exigences définies en vertu du code de la construction et de l'habitation (art. L.271-4 et suivants, R.271-1 et suivants ainsi que leurs arrêtés d'application*) pour les diagnostics réglementaires. La preuve de conformité a été apportée par l'évaluation certification. Ce certificat est valable à condition que les résultats des divers audits de surveillance soient pleinement satisfaisants.

* Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Délivré à Thionville, le 07/12/2023
Par WE-CERT
Président

WE-CERT "Qualit'compétences" - 9 rue de Saintignon, 57 100 THIONVILLE
Tél : 03 72 52 02 45 - mail : admin@qualit-competences.com;
SAS au capital de 7500 Euros – RCS de Thionville – Code APE / NAF, 7120B N°SIRET 88851995600021

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

Votre Assurance
▸ RCE PRESTATAIRES

Assurance et Banque

ATTESTATION

SASU RM DIAG
18 AVENUE GEORGES POMPIDOU
92800 PUTEAUX FR

COURTIER
GUEZELLE
23 RUE THIERS
94130 NOGENT SUR MARNE
Tél : 01 43 94 66 77
Fax : 01 41 95 24 39
Email : CONTACT@CABINETGUEZELLE.COM
Portefeuille : 0203964384

Vos références :
Contrat n° 11108836604
Client n° 0792545820

AXA France IARD, atteste que :

SASU RM DIAG
18 AVENUE GEORGES POMPIDOU
92800 PUTEAUX

est titulaire d'un contrat d'assurance **N° 11108836604** ayant pris effet le **03/05/2023** garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités suivantes :

DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS :

- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) ; Diagnostic Amiante : vente, avant travaux et démolition ; Présence de Termites ; Etat de l'installation intérieure d'Electricité ; Etat de l'installation intérieure de Gaz ; Diagnostic de Performance énergétique (DPE) ;

- Mesurage Loi Carrez y compris Boutin ;

- Audit énergétique

- Diagnostic travaux

La présente attestation, qui ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat en cours d'établissement auquel elle se réfère, est délivrée sous réserve de la régularisation de celui-ci.

La présente attestation est valable pour la période du **01/01/2024** au **01/01/2025** sous réserve du paiement de la prime et des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

1005262023122B

Fait à PARIS le 28 décembre 2023
Pour la société :

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

1/1

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

NATURE DES GARANTIES	LIMITES DES GARANTIES	FRANCHISES par sinistre
Tous dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs confondus (autres que ceux visés au paragraphe « Autres garanties » ci-après)	**9 000 000 € par année** d'assurance	
Dont :		
• **Dommages corporels**	**9 000 000 € par année** d'assurance	**NEANT**
• **Dommages matériels et immatériels consécutifs confondus**	**1 200 000 € par année** d'assurance	**380 €** **10 %** **Mini : 700 €** **Maxi : 2.500 €**
• **Dommages immatériels non consécutifs**	**150 000**€ par année d'assurance	**10 %** **Mini : 700 €** **Maxi : 2.500 €**
• **Dommages aux biens confiés**	**150 000** € par sinistre	
Autres garanties :		
Faute inexcusable (dommages corporels) (Article 3.1 des conditions générales)	**2 000 000 €** par année d'assurance dont **1 000 000 €** par sinistre	**380 €**
Tous dommages relevant d'une obligation d'assurance	**500 000** € par année d'assurance dont **300 000** € par sinistre	**10 %** **Mini : 400 €** **Maxi : 2 500 €**
Les risques environnementaux (Article 3.4 des conditions générales) : **Atteinte à l'environnement accidentelle tous dommages confondus dont :** Le préjudice écologique (y compris les frais de prévention) et responsabilité environnementale	**1.000.000** € par année d'assurance **100.000** € par année d'assurance	**400 €** **400 €**
Défense (Article 4 des conditions générales)	Inclus dans la garantie mise en jeu	Selon la franchise de la garantie mise en jeu
Recours (Article 4 des conditions générales)	**20.000** € par litige	Seuil

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

2/1

PM

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

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

DIAG-POSITIVE
84, rue Jullien
92170 VANVES
06.22.72.72.87

32 Rue Robert Witchitz 94200 Ivry-sur-Seine
AR 132

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

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

Date de commande : 16/02/2024
Valide jusqu'au : 16/08/2024
N° de commande : 502565

Commune : Ivry-sur-Seine
Code postal : 94200
Code insee : 94041
Lat/Long : 48.806051 , 2.403297

Vendeur ou Bailleur : M2P WITCHITZ
Acquéreur ou locataire :

Parcelle(s) :
94041 000 AR 132



RADON	SEISME	ENSA / PEB	RECUL DU TRAIT DE COTE
Niveau 1	Niveau 1	Aucun	Non concerné
Fiche Radon	Fiche Seisme		

SOLS ARGILEUX	SIS	CASIAS	ICPE
Moyen	3	68	4

* A titre informatif

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : georisques.gouv.fr (article R.125-25)

Cliquez sur le lien suivant pour trouver les informations légales, documents de références et annexes qui ont permis la réalisation de ce document.

https://www.etat-risque.com/s/MUJMM

LES PLANS DE PREVENTIONS NATURELS

Type	Plan de Prevention des Risques		Exposition
Inondation 	APPROUVÉ Le 12/11/2007	*PPRI Marne et Seine, Inondation - Par une crue à débordement lent de cours d'eau*	AR 132 OUI
	PRÉSCRIT Le 09/07/2001	*PPRi Ruissellement urbain, Inondation - Par ruissellement et coulée de boue*	
	APPROUVÉ Le 28/07/2000	*PPRi Marne et Seine, Inondation - Par une crue à débordement lent de cours d'eau*	
Mouvement de terrain 	PRÉSCRIT Le 31/07/2001	*PPRMT 94 "Anciennes Carrières", Mouvement de terrain*	AR 132 OUI

LES PLANS DE PREVENTIONS MINIERS

Type	Plans de Preventions des Risques	Exposition
Cette commune ne dispose d'aucun plan de prevention miniers		

LES PLANS DE PREVENTIONS TECHNOLOGIQUES

Type	Plans de Preventions des Risques	Exposition
Cette commune ne dispose d'aucun plan de prevention technologique		

CG

PM

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

ETAT DES RISQUES

Adresse de l'immeuble ou numéro de la ou des parcelles concernées	Code postal ou code insee	Nom de la commune
32 Rue Robert Witchitz 94200 Ivry-sur-Seine **AR 132**	**94200 (94041)**	**Ivry-sur-Seine**

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **NATURELS**								Oui	X	Non
Prescrit(1)		ou anticipé(2)		ou approuvé(3)	X	ou approuvé et en cours de révision(4)		Date	12/11/2007	
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :	**Inondation**									
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN								Oui		Non X
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés								Oui		Non
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un **autre** PPR **NATURELS**								Oui	X	Non
Prescrit(1)	X	ou anticipé(2)		ou approuvé(3)		ou approuvé et en cours de révision(4)		Date	31/07/2001	
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :	**Mouvement de terrain**									
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN								Oui		Non X
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés								Oui		Non
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un **autre** PPR **NATURELS**								Oui		Non X
Prescrit(1)		ou anticipé(2)		ou approuvé(3)		ou approuvé et en cours de révision(4)		Date		
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :										
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN								Oui		Non X
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés								Oui		Non

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un **autre** PPR **MINIERS**								Oui		Non X
Prescrit(1)		ou anticipé(2)		ou approuvé(3)		ou approuvé et en cours de révision(4)		Date		
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :										
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM								Oui		Non X
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés								Oui		Non

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR **TECHNOLOGIQUES**								Oui		Non X
Prescrit(1)		ou approuvé(3)		ou approuvé et en cours de révision(4)				Date		
Si oui, les risques technologiques pris en considération sont liés à :		Effet toxique		ou effet thermique		ou effet de surpression				
> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement								Oui		Non
> L'immeuble est situé en zone de prescription :								Oui		Non
- **si la transaction concerne un logement**, des travaux prescrits ont été réalisés								Oui		Non
- **si la transaction ne concerne pas un logement**, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location(5)								Oui		Non

PM

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique règlementaire									
L'immeuble se situe dans une zone de sismicité classée en :									
Zone 1 Tres faible	X	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	X

Information relative à la pollution des sols				
Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)	Oui	X	Non	

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe Naturels, Miniers ou Technologiques				
L'immeuble a-t-il donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe Naturels, Miniers ou Technologiques ?	Oui		Non	

Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)						
L'immeuble est-il situé sur une commune exposée au recul du trait de côte et listée par décret n° 2022-750 du 29 avril 2022?	Oui		Non	X	N/C	
L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme. Ces documents sont notamment accessibles à l'adresse : geoportail-urbanisme.gouv.fr	Oui		Non		N/C	X
Si oui, l'horizon temporel d'exposition au recul du trait de côte est :	> d'ici à 30 ans		> compris entre 30 et 100 ans		N/C	X
> L'immeuble est-il concerné par des prescriptions applicables à cette zone ?	Oui		Non		N/C	X
> L'immeuble est-il concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser ?	Oui		Non		N/C	X

Vendeur / Bailleur	Date / Lieu	Acquéreur / Locataire
Nom: **M2P WITCHITZ**	Date: **16/02/2024**	Nom: Artiste Formation
Signature: 	Lieu: Ivry-sur-Seine	Signature: 

(1) **Prescrit** = PPR en cours d'élaboration à la suite d'un arrêté de prescription.
(2) **Anticipé** = PPR visant les nouveaux immeubles et bien immobiliers et rendu immédiatement opposable par arrêté préfectoral.
(3) **Approuvé** = PPR adopté et annexé au document d'urbanisme.
(4) **Approuvé et en cours de révision** = PPR adopté mais actuellement en cours de modification ou de révision. Il est conseillé de se renseigner sur les éventuelles modifications de prescription.
(5) Information non obligatoire au titre de l'information acquéreur locataire mais fortement recommandée.

Information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, le retrait du trait de côte et les pollutions de sols, pour en savoir plus... consultez les sites Internet : georisques.gouv.fr et geoportail-urbanisme.gouv.fr

PM

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

ETAT DES NUISANCES SONORES AÉRIENNES

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

2. Adresse	Code postal ou Insee	Commune
32 Rue Robert Witchitz 94200 Ivry-sur-Seine	94200 (94041)	Ivry-sur-Seine

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**					**Oui**		**Non**	**X**
	Révisé		**Approuvé**		**Date**			
Si oui, nom de l'aérodrome :								
>L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation					**Oui**	▫	**Non**	▫
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés					**Oui**	▫	**Non**	▫

SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DU PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT (PEB)

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

NON Aucun	**X**	**zone A**[1] Très forte		**zone B**[2] Forte		**zone C**[3] modérée		**zone D**[4] Faible	

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

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

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

[4] (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quatervicies A du code général des impôts.(et sous réserve des dispositions de l'article L.112-9 du code l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture). Nota bene : Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE PERMETTANT LA LOCALISATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DES NUISANCES PRISENT EN COMPTE

Document de reference :

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

Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de :
peut être consulté à la maire de la commune de :
où est sis l'immeuble.

Vendeur ou Bailleur	Date / Lieu	Acquéreur ou Locataire
M2P WITCHITZ	**16/02/2024**	Artiste Formation

Pierre MANNES

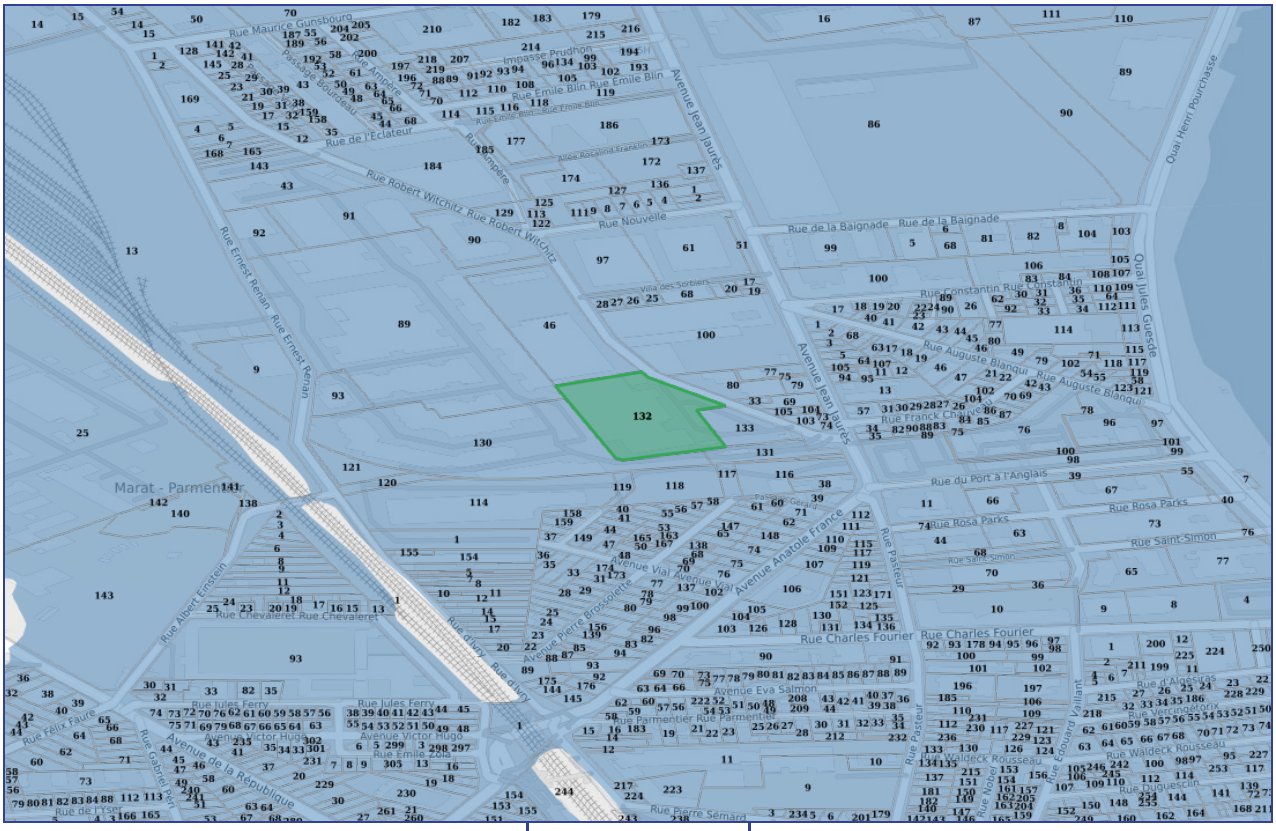
Information sur les nuisances sonores aériennes pour en savoir plus.consultez le site Internet du ministère de la transition écologique et solidaire **https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/**

Modèle état des nuisances sonores aériennes — En application de l'article L. 112.11 du code de l'urbanisme — MTES/DGAC/juin 2020

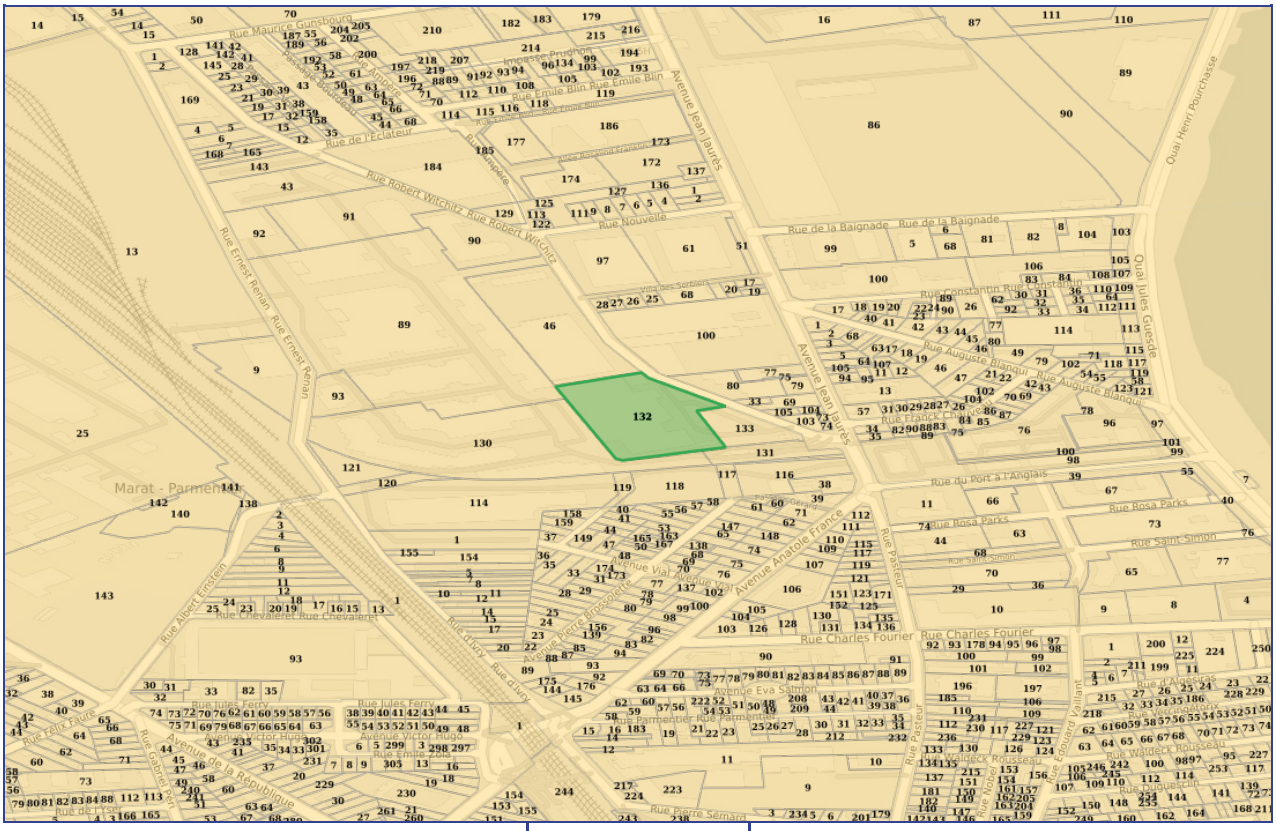
CG PM

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

PPRN - INONDATION



PPRN - MOUVEMENT DE TERRAIN

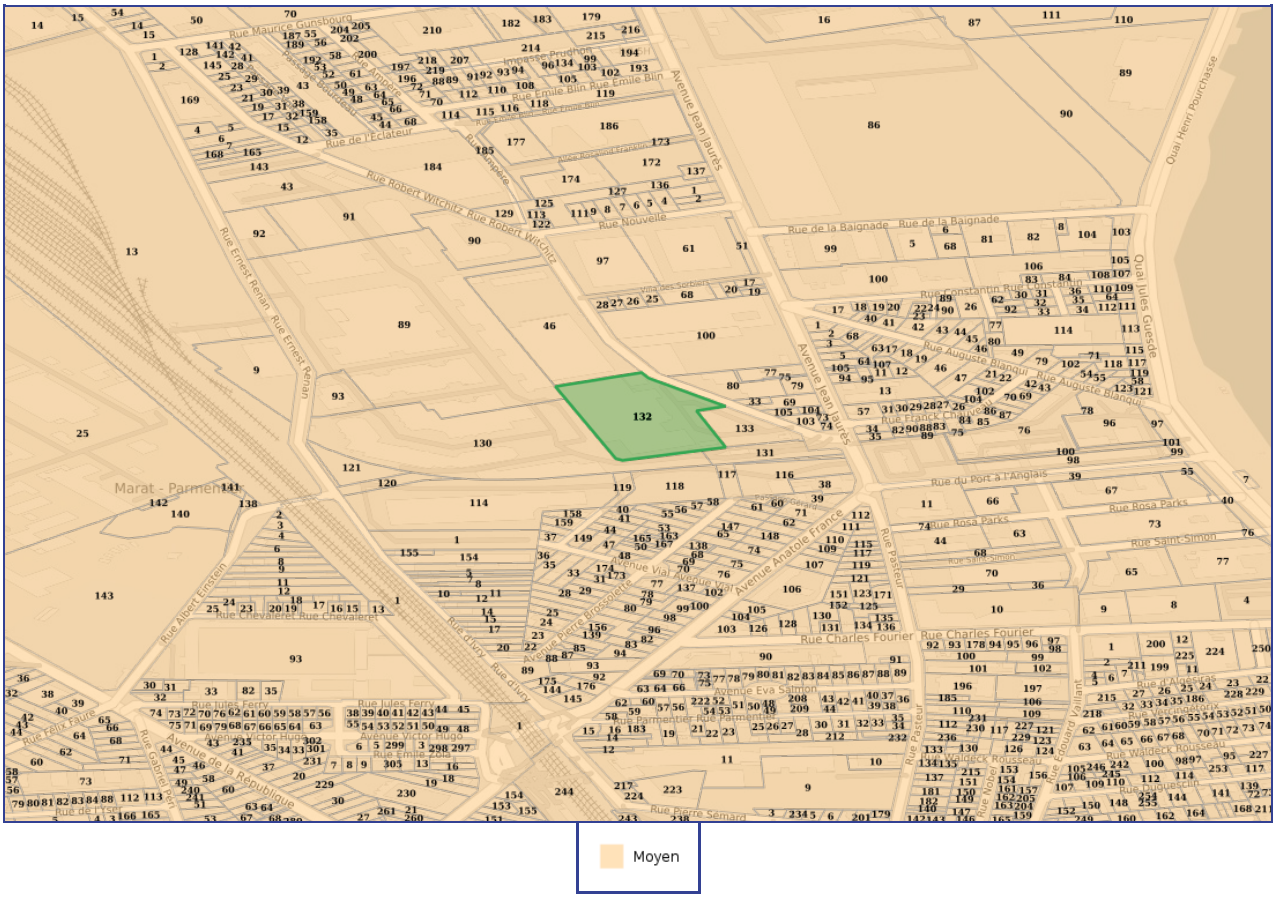


Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

PPRN - MOUVEMENT DE TERRAIN - CARRIERES

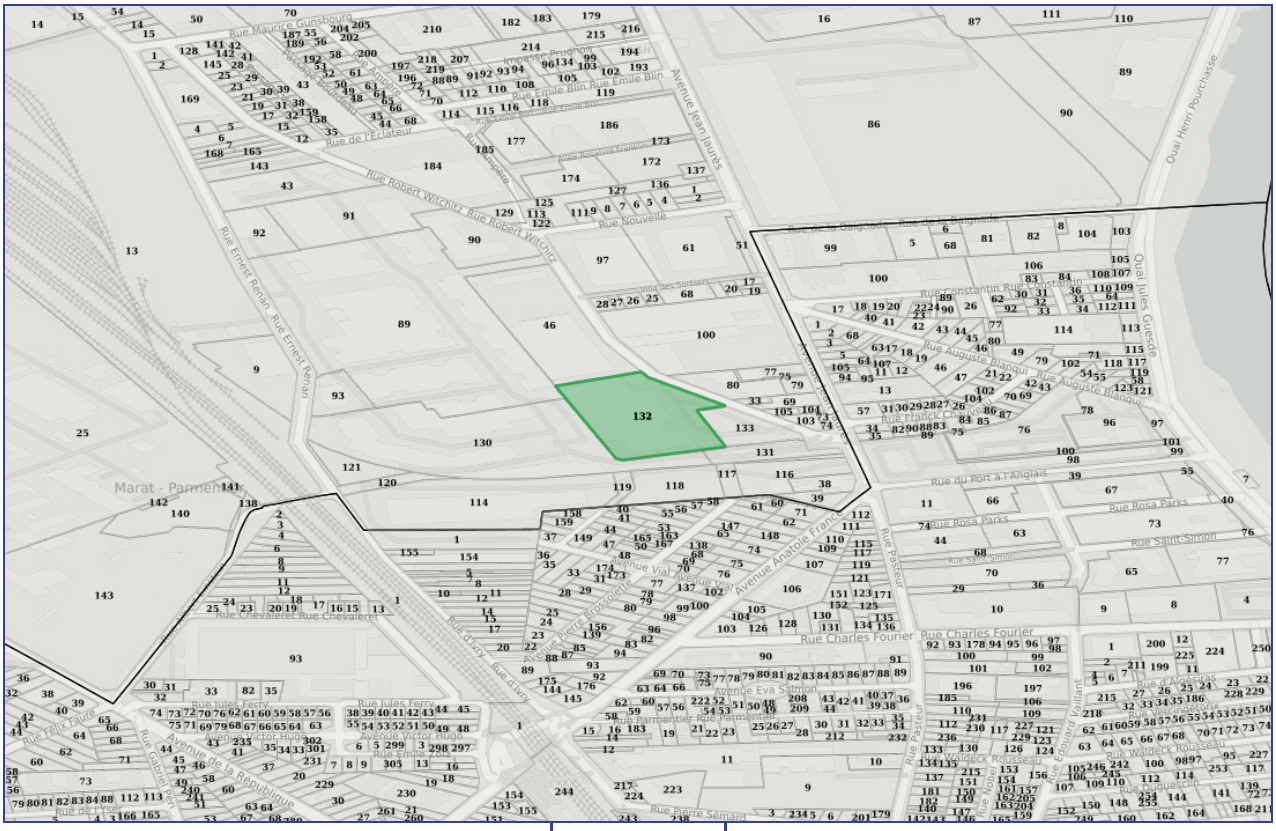


PPRN - MOUVEMENT DE TERRAIN - ARGILES

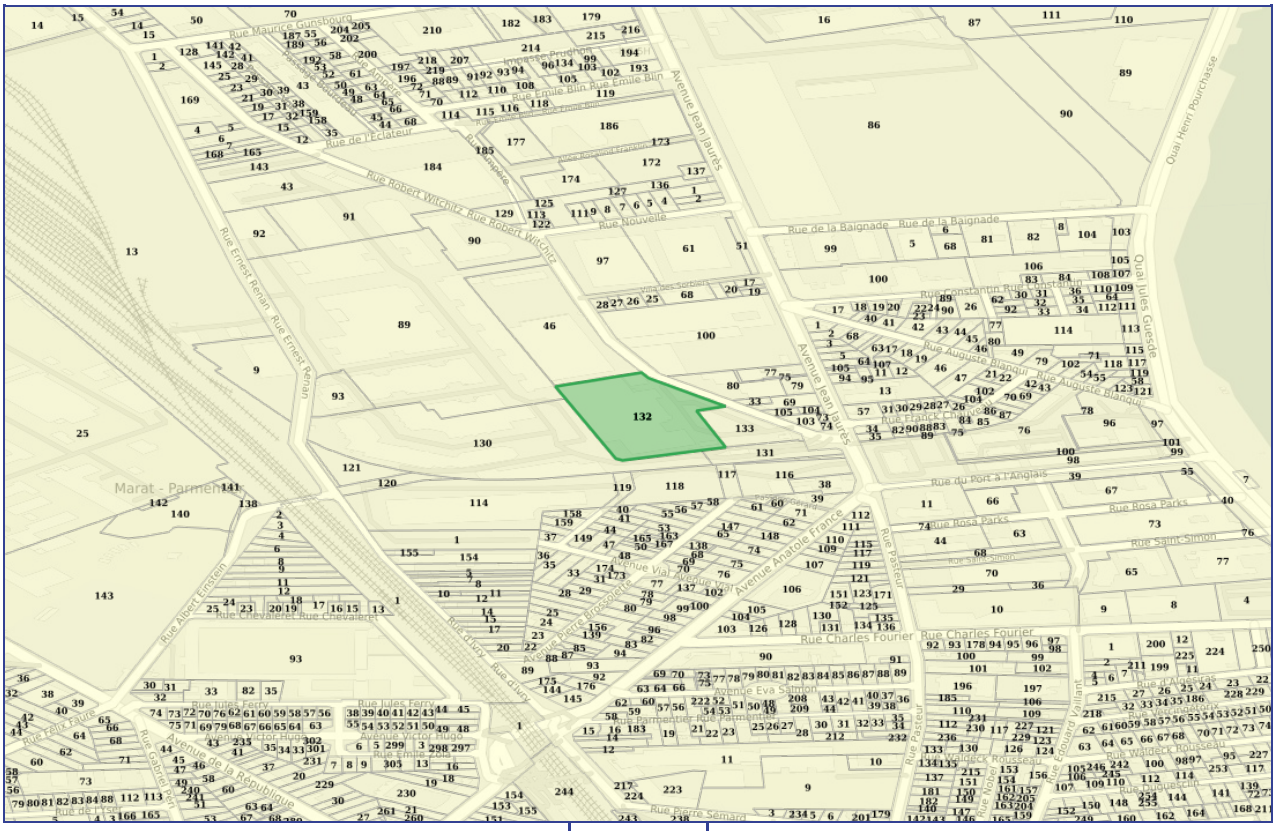


Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

SEISMES

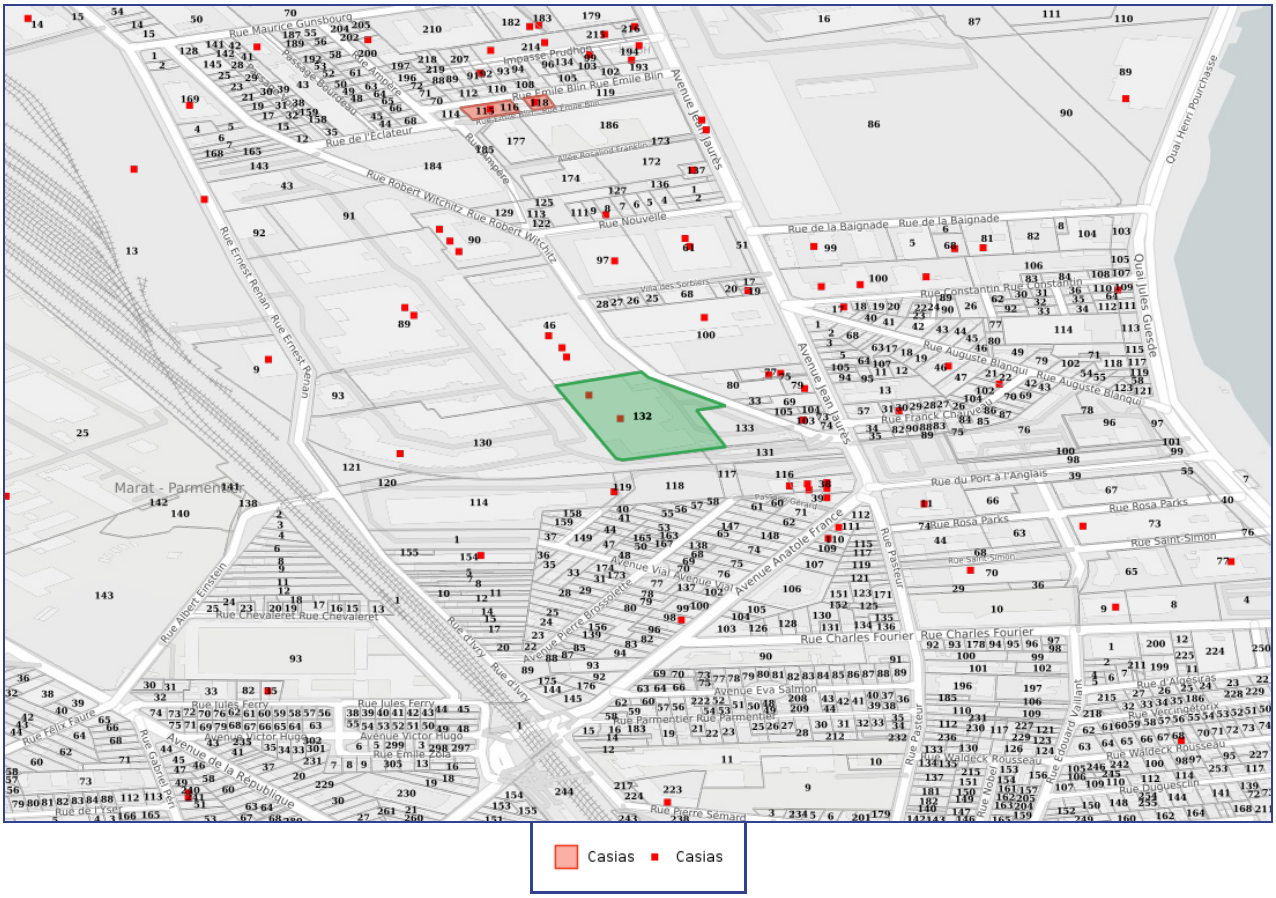


POTENTIEL RADON



Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

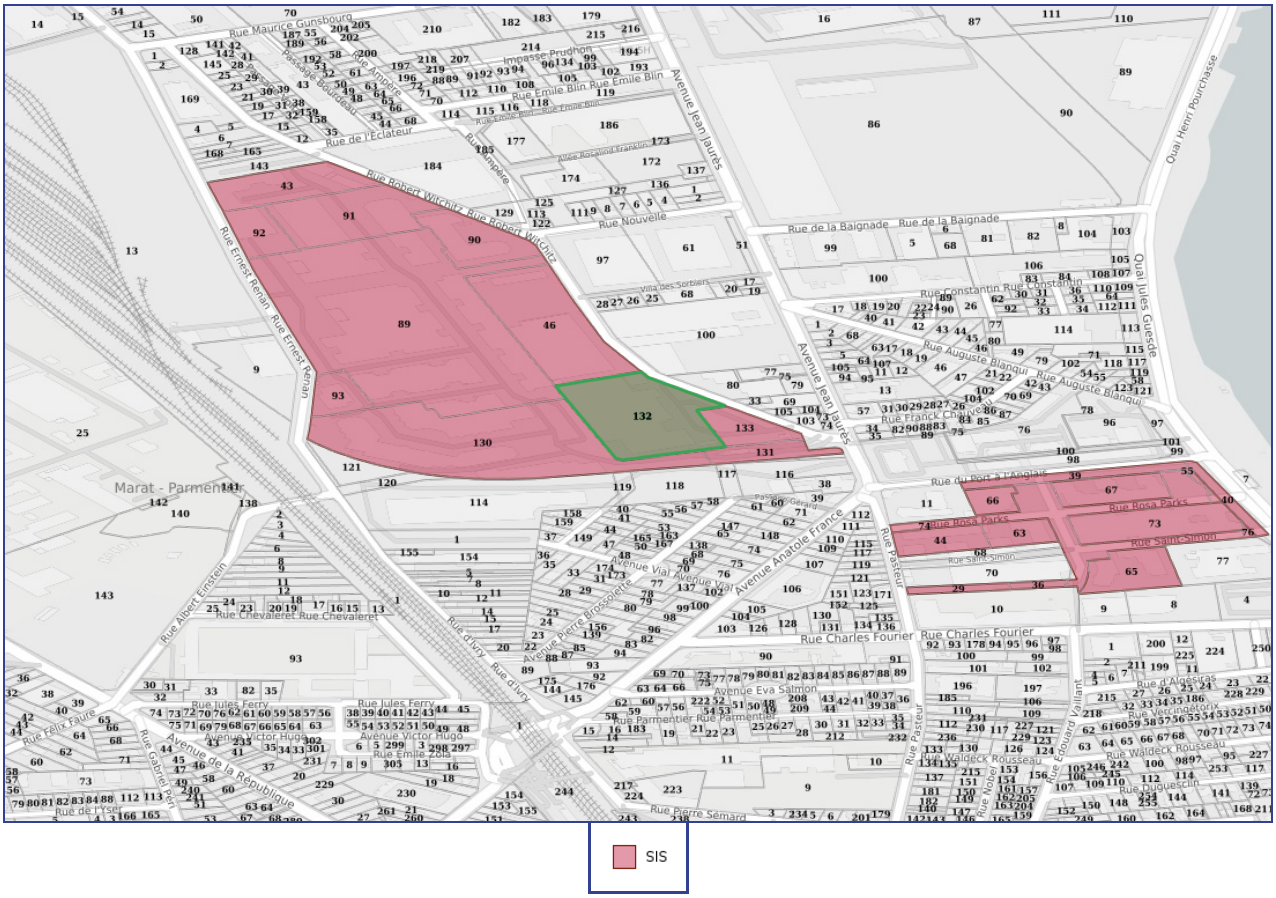
CASIAS



ICPE



Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB



SECTEURS D'INFORMATIONS SUR LES SOLS **SIS** - À MOINS DE 500 MÈTRES

Code	Description	Distance	Fiche
SSP00053680101	MURE	0 Mètres	Détails
SSP00052040101	COMAU SCIAKY	161 Mètres	Détails
SSP00053740101	Société Nouvelle Vivien	451 Mètres	Détails

CARTE DES ANCIENS SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICES **CASIAS** - À MOINS DE 500 MÈTRES

Code	Description	Distance	Fiche
SSP3898088	**(Etat En arrêt)** Menuiserie 32 rue Witchitz (Robert)	0 Mètres	Détails
SSP3894629	**(Etat En arrêt)** Atelier de traitement de surface 32 rue Witchitz	0 Mètres	Détails
SSP3898091	**(Etat En arrêt)** Fabrique de radiateurs et de chaudières 28 rue Witchitz (Robert)	39 Mètres	Détails
SSP3894468	**(Etat En arrêt)** Atelier de travail des métaux 130 avenue Jaurès, -132 Jean Jaurès	49 Mètres	Détails
SSP3898090	**(Etat En arrêt)** Atelier de réparation de machines de bureau 28 rue Witchitz (Robert)	53 Mètres	Détails
SSP3898006	**(Etat En arrêt)** Fabrique de téléphone 118 avenue Jaurès (Jean)	55 Mètres	Détails
SSP3897882	**(Etat Indéterminé)** Fabrication de machines électriques 126 avenue Jaurès (Jean)	56 Mètres	Détails
SSP3898007	**(Etat En arrêt)** Activités de nettoyage 120 avenue Jaurès (Jean)	59 Mètres	Détails
SSP3898005	**(Etat En arrêt)** Imprimerie 118 avenue Jaurès (Jean)	61 Mètres	Détails
SSP3894624	**(Etat Indéterminé)** Fabrication d'appareils d'éclairage 128 bis avenue Jaurès (Jean)	73 Mètres	Détails
SSP3898089	**(Etat En arrêt)** Activités de nettoyage 28 rue Witchitz (Robert)	73 Mètres	Détails
SSP3897089	**(Etat Indéterminé)** Atelier de fabrication d'objets plastiques 128 bis avenue Jaurès (Jean)	79 Mètres	Détails
SSP3898012	**(Etat En arrêt)** Fabrique de composants électriques 128 bis avenue Jaurès (Jean)	86 Mètres	Détails
SSP3898010	**(Etat En arrêt)** Station-service 128 bis avenue Jaurès (Jean)	87 Mètres	Détails
SSP3898011	**(Etat En arrêt)** Fabrique d'appareils médicaux 128 bis avenue Jaurès (Jean)	93 Mètres	Détails
SSP3897283	**(Etat En arrêt)** Atelier de travail des métaux 104 avenue Jaurès (Jean)	93 Mètres	Détails
SSP3898008	**(Etat En arrêt)** Mécanique générale 140 avenue Jaurès (Jean)	103 Mètres	Détails
SSP3896881	**(Etat En arrêt)** Atelier de travail des métaux 18 rue Chauveau (Franck)	116 Mètres	Détails
SSP3894448	**(Etat En arrêt)** Entreprise de transport 57 avenue Renan, Ernest Renan	133 Mètres	Détails
SSP3898004	**(Etat En arrêt)** Garage 96 avenue Jaurès (Jean)	143 Mètres	Détails
SSP3895383	**(Etat En arrêt)** Centrale à béton 47 rue Renan (Ernest)	143 Mètres	Détails
SSP3895621	**(Etat Indéterminé)** Garage 52 avenue France (Anatole)	144 Mètres	Détails
SSP3897551	**(Etat En arrêt)** Marchand de charbon 50 avenue France (Anatole)	155 Mètres	Détails
SSP3895454	**(Etat En arrêt)** Industrie chimique 47 rue Renan (Ernest)	156 Mètres	Détails
SSP3897227	**(Etat En arrêt)** Papeterie 86 rue Pasteur	158 Mètres	Détails
SSP3894769	**(Etat En arrêt)** Atelier de traitement de surface 17 rue Blanqui (Auguste)	160 Mètres	Détails
SSP3895619	**(Etat Indéterminé)** Garage 27 rue Constantin	166 Mètres	Détails
SSP3897828	**(Etat Indéterminé)** Imprimerie 73 rue Witchitz (Robert)	170 Mètres	Détails
SSP3897559	**(Etat En arrêt)** Entreprise de transport 44 rue Ivry (d')	173 Mètres	Détails
SSP3896213	**(Etat En arrêt)** Atelier de travail des métaux 104 avenue France (Anatole)	177 Mètres	Détails
SSP3896195	**(Etat En arrêt)** Garage 4 rue Chauveau (Franck)	186 Mètres	Détails
SSP3897292	**(Etat En arrêt)** Fabrique de peinture et vernis 88 avenue Jaurès (Jean)	194 Mètres	Détails
SSP3894469	**(Etat Indéterminé)** Dépôt de déchets métalliques 16 rue Renan, -20 Ernest Renan	196 Mètres	Détails
SSP3896211	**(Etat En arrêt)** Blanchisserie 14 rue Constantin	197 Mètres	Détails
SSP3895226	**(Etat En arrêt)** Fabrique d'encre rue Jaurès (Jean)	205 Mètres	Détails
SSP3897107	**(Etat Indéterminé)** Atelier de traitement des métaux 26 rue Witchitz (Robert)	214 Mètres	Détails
SSP3894774	**(Etat En arrêt)** Atelier de traitement de surface 25 rue Baignade (de la)	223 Mètres	Détails

Code	Description	Distance	Fiche
SSP3897106	**(Etat Indéterminé)** Imprimerie 26 rue Witchitz (Robert)	231 Mètres	Détails
SSP3895100	**(Etat En arrêt)** Teinturerie 10 rue Constantin	236 Mètres	Détails
SSP3898114	**(Etat En arrêt)** Fabrique d'appareils d'éclairage 16 rue Nouvelle	240 Mètres	Détails
SSP3896167	**(Etat En arrêt)** Atelier de matières plastiques 21 avenue France (Anatole)	246 Mètres	Détails
SSP3895501	**(Etat En arrêt)** Négoce de bois 84 rue Pasteur	249 Mètres	Détails
SSP3897105	**(Etat Indéterminé)** Activités de nettoyage 26 rue Witchitz (Robert)	250 Mètres	Détails
SSP3894757	**(Etat En arrêt)** Atelier de traitement de surface 119 Quai Guesde (Jules)	267 Mètres	Détails
SSP3897298	**(Etat En arrêt)** Forge 9 rue Baignade (de la)	281 Mètres	Détails
SSP3895620	**(Etat Indéterminé)** Garage 13 rue Baignade (de la)	294 Mètres	Détails
SSP3896797	**(Etat En arrêt)** Garage 78 avenue Jaurès (Jean)	309 Mètres	Détails
SSP3896194	**(Etat En arrêt)** Atelier de travail des métaux 155 Quai Guesde (Jules)	315 Mètres	Détails
SSP3896696	**(Etat Indéterminé)** Dépôt de gaz rue Fourier (Charles)	356 Mètres	Détails
SSP3895721	**(Etat En arrêt)** Fonderie rue Renan (Ernest)	368 Mètres	Détails
SSP3895236	**(Etat En arrêt)** Fabrique de peinture et vernis rue Jaurès (Jean)	370 Mètres	Détails
SSP3895279	**(Etat En arrêt)** Fabrique de produits chimiques 117 Quai Guesde (Jules)	380 Mètres	Détails
SSP3894949	**(Etat En arrêt)** Forge avenue Jaurès (Jean)	385 Mètres	Détails
SSP3897708	**(Etat En arrêt)** Fabrique de produits chimiques boulevard Hôpital	402 Mètres	Détails
SSP3897149	**(Etat En arrêt)** SARL ENTREPRISE ROLOR 19 R Emile Blin	412 Mètres	Détails
SSP3897867	**(Etat En arrêt)** ETABLISSEMENTS ALFRED VERGNES ET FILS 15 EMILE BLIN	416 Mètres	Détails
SSP3896162	**(Etat En arrêt)** Serrurerie 44 rue Féry (Jules)	423 Mètres	Détails
SSP3897845	**(Etat Indéterminé)** Traitement des déchets 14 rue Renan (Ernest)	433 Mètres	Détails
SSP3897873	**(Etat Indéterminé)** Fabrication d'articles en caoutchouc 31 Impasse Prudhon	467 Mètres	Détails
SSP3895221	**(Etat En arrêt)** Teinturerie rue Jaurès (Jean)	474 Mètres	Détails
SSP3894600	**(Etat Indéterminé)** Hôpital 7 avenue République (de la)	480 Mètres	Détails
SSP3898100	**(Etat En arrêt)** Garage 13 Impasse Prudhon	483 Mètres	Détails
SSP3894771	**(Etat Indéterminé)** Dépôt de déchets métalliques 94 rue Cavell (Edith)	483 Mètres	Détails
SSP3895405	**(Etat En arrêt)** Entreprise de génie climatique 29 rue Renan (Ernest)	491 Mètres	Détails
SSP3897843	**(Etat Indéterminé)** Imprimerie 1 Impasse Prudhon	496 Mètres	Détails
SSP3898099	**(Etat En arrêt)** Fabrique d'articles en caoutchouc 24 Impasse Prudhon	499 Mètres	Détails
SSP3897149	**(Etat En arrêt)** SARL ENTREPRISE ROLOR 19 R Emile Blin	400 Mètres	Détails
SSP3897867	**(Etat En arrêt)** ETABLISSEMENTS ALFRED VERGNES ET FILS 15 EMILE BLIN	404 Mètres	Détails

INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ICPE - À MOINS DE 500 MÈTRES

Code	Description	Distance	Fiche
0007403633	REVIVAL	210 Mètres	Détails
0006516610	DUMESTE	223 Mètres	Détails
0006506557	COMAU FRANCE	328 Mètres	Détails
0100003192	TERSEN	498 Mètres	Détails

CG PM

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

Ministère du Développement Durable

Préfecture :
Commune : Ivry-sur-Seine

Déclaration de sinistres indemnisés

en application du IV de l'article L 125-5 du Code l'environnement

Adresse de l'immeuble
32 Rue Robert Witchitz 94200 Ivry-sur-Seine
94200 Ivry-sur-Seine

Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes au profit de la commune

Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe
Cochez les cases OUI ou NON si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

Code NOR	Catastrophe naturelle	Date de début - fin	Publication au J.O	Indemnisation ?
INTE2119792A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 19/06/2021 au 20/06/2021	02/07/2021	▫ OUI ▫ NON
INTE1804348A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 15/01/2018 au 05/02/2018	15/02/2018	▫ OUI ▫ NON
INTE1615488A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 28/05/2016 au 05/06/2016	09/06/2016	▫ OUI ▫ NON
INTE0500808A	Sécheresse	Du 01/07/2003 au 30/09/2003	13/12/2005	▫ OUI ▫ NON
INTE0100460A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 06/07/2001 au 07/07/2001	11/08/2001	▫ OUI ▫ NON
INTE0000626A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 07/07/2000 au 07/07/2000	22/11/2000	▫ OUI ▫ NON
INTE9900627A	Mouvement de Terrain	Du 25/12/1999 au 29/12/1999	30/12/1999	▫ OUI ▫ NON
INTE9800443A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 01/08/1998 au 01/08/1998	11/12/1998	▫ OUI ▫ NON
INTE9500410A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 02/07/1995 au 02/07/1995	08/09/1995	▫ OUI ▫ NON
ECOA8800084A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 23/07/1988 au 23/07/1988	03/11/1988	▫ OUI ▫ NON

Cachet / Signature du vendeur ou du bailleur

Pierre MANNES

Etablie le **16/02/2024**

Nom du vendeur ou du bailleur : **M2P WITCHITZ**

Nom de l'acquéreur ou du locataire : Artiste Formation

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie ou sur internet (www.georisques.gouv.fr)

PM

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

ACTE DE CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE

La société **EVEIL GROUP** (dénomination sociale), **SAS** (forme), au capital de **180 000 €** (capital) euros, dont le siège social est situé **12 Rue Jean Macé – 75011 PARIS** (siège social), immatriculée sous le numéro **979 925 617** (numéro SIREN),

représentée par **Mr LEVEILLE Thomas**, en sa qualité de **président** (qualité), ayant tous pouvoirs aux fins des présentes,

(*Ci-après dénommée la « Caution »)*

Déclare avoir pris connaissance du Bail commercial en date du 19 décembre 2024 (*ci-après dénommée le Bail*) consenti par :

Mr Pierre MANNES, représentant de la société SCI M2P WITCHITZ, Société Civile Immobilière au capital de 1000 €
Siège social : 17-19 rue de la Nouvelle France – 93100 MONTREUIL
Immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Bobigny sous le numéro 898 911 490

(*ci-après dénommée, le « Bailleur »*)

à

La Société ARTISTE FORMATION
Société par actions simplifiée au capital de 10000 €
Siège social : 4 rue de la République – 69001 Lyon
Immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Lyon sous le numéro 843 402 256,

Représentée par Monsieur César Laurent Guigue, en sa qualité de Président

(*Ci-après dénommé le « Preneur »),*

portant sur un local à usage d'activité, situé au **32 rue Robert Witchitz 94200 Ivry sur seine** moyennant un loyer annuel de **252 600 € (deux cent cinquante-deux mille six cent euros) Hors. Taxes Hors. Charges.**

Ce montant sera révisable annuellement et automatiquement à la date d'anniversaire du bail en fonction de la variation de l'indice des loyers des Activités Tertiaires (ILAT), ledit loyer étant payable trimestriellement d'avance.

Le Bail est consenti une durée de neuf (9) années à compter du **2 Janvier 2025** pour se terminer le **1er janvier 2034.**

La Caution reconnait avoir reçu un exemplaire du contrat de Bail et être informé de la situation financière du Preneur.

La Caution déclare se porter caution solidaire, renonce expressément au bénéfice de discussion et de division, du règlement de toutes les sommes que pourrait devoir le Preneur au titre du Bail à son Bailleur

Le présent cautionnement garantit, au profit du Bailleur, le paiement de toutes les sommes qui peuvent ou pourront être dues par le Preneur, et en particulier sans que cette liste soit limitative :

PM

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

les loyers, charges et accessoires, intérêts, indemnités dues à titre de clauses pénales et indemnités d'occupation, frais et dépens de procédure et coût des actes, ainsi que les réparations mises à la charge du Preneur.

Le présent engagement de caution sera valable jusqu'à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la fin de jouissance, étant convenu que si le Bail se poursuit par tacite prolongation, la Caution est maintenue.

Fait en signature électronique le 19 décembre 2024

SOCIETE EVEIL GROUP

Mr LEVEILLE Thomas

CG

PM

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: 402E3E1C-A5CE-4EB2-8331-5140370B299A
Objet: ACTE DE CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE EVEIL GROUP.pdf
Enveloppe source:
Nombre de pages du document: 2
Signatures: 1
Nombre de pages du certificat: 4
Paraphe: 2
Signature dirigée: Activé
Horodatage de l'enveloppe: Activé
Fuseau horaire: (UTC+01:00) Bruxelles, Copenhague, Madrid, Paris

État: Complétée

Émetteur de l'enveloppe:
Mme Cécile HOLLANDERS
24 bis rue de BERRI
Paris, - 75008
chollanders@evolis.fr
Adresse IP: 95.128.46.72

Suivi du dossier

État: Original
19/12/2024 16:22:40

Titulaire: Mme Cécile HOLLANDERS
chollanders@evolis.fr

Emplacement: DocuSign

Événements de signataire	Signature	Horodatage
Thomas LEVEILLE thomas.eveilgroup@gmail.com Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)	 Sélection d'une signature : Écrit sur un appareil En utilisant l'adresse IP: 92.135.239.65 Signé à l'aide d'un périphérique mobile	Envoyée: 19/12/2024 16:25:31 Consultée: 19/12/2024 17:42:07 Signée: 19/12/2024 17:42:36

Divulgation relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:
Accepté: 19/12/2024 17:42:07
ID: 168ea552-aeeb-4791-8a6e-c9eee2d19138

Événements de signataire en personne	Signature	Horodatage

Événements de livraison à l'éditeur	État	Horodatage

Événements de livraison à l'agent	État	Horodatage

Événements de livraison intermédiaire	État	Horodatage

Événements de livraison certifiée	État	Horodatage

Événements de copie carbone	État	Horodatage

Événements de témoins	Signature	Horodatage

Événements notariaux	Signature	Horodatage

Récapitulatif des événements de l'enveloppe	État	Horodatages
Enveloppe envoyée	Haché/crypté	19/12/2024 16:25:31
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	19/12/2024 17:42:07
Signature complétée	Sécurité vérifiée	19/12/2024 17:42:36
Complétée	Sécurité vérifiée	19/12/2024 17:42:36

Événements de paiement	État	Horodatages

Divulgation relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques





ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

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

Getting paper copies

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

Withdrawing your consent

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

Consequences of changing your mind

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

All notices and disclosures will be sent to you electronically

CG PM

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

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

How to contact EVOLIS:

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

To advise EVOLIS of your new email address

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

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

To request paper copies from EVOLIS

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

To withdraw your consent with EVOLIS

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

CG PM

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

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

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

Required hardware and software

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

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

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

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

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

CG PM

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

BNP PARIBAS

Relevé d'Identité Bancaire / IBAN

M2P WITCHITZ

17 RUE DE LA NOUVELLE FRANCE

93100 MONTREUIL

Banque : **BNP Paribas**
Devise de tenue de compte : **EUR (EURO)**
Type de compte : **Compte chèque**

IBAN*(1)* : **FR76 3000 4029 9000 0110 7712 858**

BIC*(2)* : **BNPAFRPPXXX**

RIB*(3)* :

Code banque	Code agence	Numéro de compte	Clé RIB	Agence de domiciliation
30004	**02990**	**00011077128**	**58**	**CENTRE D'AFFAIRES IDF-CENTRE AFF**

(1) International Bank Account Number *(2) Business Identifier Code* *(3) Relevé d'identité Bancaire*

✂----------

BNP PARIBAS

Relevé d'Identité Bancaire / IBAN

M2P WITCHITZ

17 RUE DE LA NOUVELLE FRANCE

93100 MONTREUIL

Banque : **BNP Paribas**
Devise de tenue de compte : **EUR (EURO)**
Type de compte : **Compte chèque**

IBAN*(1)* : **FR76 3000 4029 9000 0110 7712 858**

BIC*(2)* : **BNPAFRPPXXX**

RIB*(3)* :

Code banque	Code agence	Numéro de compte	Clé RIB	Agence de domiciliation
30004	**02990**	**00011077128**	**58**	**CENTRE D'AFFAIRES IDF-CENTRE AFF**

(1) International Bank Account Number *(2) Business Identifier Code* *(3) Relevé d'identité Bancaire*

✂----------

BNP PARIBAS

Relevé d'Identité Bancaire / IBAN

M2P WITCHITZ

17 RUE DE LA NOUVELLE FRANCE

93100 MONTREUIL

Banque : **BNP Paribas**
Devise de tenue de compte : **EUR (EURO)**
Type de compte : **Compte chèque**

IBAN*(1)* : **FR76 3000 4029 9000 0110 7712 858**

BIC*(2)* : **BNPAFRPPXXX**

RIB*(3)* :

Code banque	Code agence	Numéro de compte	Clé RIB	Agence de domiciliation
30004	**02990**	**00011077128**	**58**	**CENTRE D'AFFAIRES IDF-CENTRE AFF**

(1) International Bank Account Number *(2) Business Identifier Code* *(3) Relevé d'identité Bancaire*

N° ADEME FR200182_03KLJL

Docusign Envelope ID: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB

ARTISTE FORMATION

Coordonnées bancaires

IBAN
FR76 1695 8000 0146 8573 8903 638

Banque 16958 Agence 00001 Compte 46857389036 Clé 38

BIC/SWIFT
QNTOFRP1XXX

Titulaire
ARTISTE FORMATION
4 RUE DE LA REPUBLIQUE
69001 LYON 1ER

SWIFT

La banque émettrice pourrait vous demander le BIC de notre banque partenaire avant d'effectuer un virement SWIFT : **TRWIBEB3XXX**.

Domiciliation: Qonto (Olinda SAS), 18 rue de Navarin, 75009 Paris, France

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: F2397854-56C0-4925-8084-E7D21BF82EDB
Objet: BAIL ARTISTE FORMATION
Enveloppe source:
Nombre de pages du document: 84
Nombre de pages du certificat: 5
Signature dirigée: Activé
Horodatage de l'enveloppe: Activé
Fuseau horaire: (UTC+01:00) Bruxelles, Copenhague, Madrid, Paris

Signatures: 10
Paraphe: 168

État: Complétée

Émetteur de l'enveloppe:
Mme Cécile HOLLANDERS
24 bis rue de BERRI
Paris, - 75008
chollanders@evolis.fr
Adresse IP: 95.128.46.72

Suivi du dossier

État: Original
19/12/2024 20:43:12

Titulaire: Mme Cécile HOLLANDERS
chollanders@evolis.fr

Emplacement: DocuSign

Événements de signataire	Signature	Horodatage
César GUIGUE AFSHARIAN cesar@artisteformation.com Artiste Formation Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)	 Sélection d'une signature : Écrit sur un appareil En utilisant l'adresse IP: 86.252.82.218	Envoyée: 20/12/2024 14:27:07 Consultée: 20/12/2024 15:26:20 Signée: 20/12/2024 15:31:01

Divulgation relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:
Accepté: 20/12/2024 15:26:20
ID: 7d46b04e-798f-4adc-8872-61db53b46b3d

Pierre MANNES pierre.mannes@mannes.fr Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)	 Sélection d'une signature : Style présélectionné En utilisant l'adresse IP: 217.108.64.77	Envoyée: 20/12/2024 15:31:15 Consultée: 20/12/2024 15:49:02 Signée: 20/12/2024 15:51:06

Divulgation relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:
Accepté: 20/12/2024 15:49:02
ID: da3a04f8-8b0f-4678-94b5-c00fdedcd3fa

Événements de signataire en personne	Signature	Horodatage

Événements de livraison à l'éditeur	État	Horodatage
Mme Cécile HOLLANDERS chollanders@evolis.fr Manager GROUPE JLV-IMMPROVE Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)	**Adressé et consulté** En utilisant l'adresse IP: 82.124.204.131	Envoyée: 20/12/2024 15:51:22 Consultée: 20/12/2024 17:22:10 Complétée: 20/12/2024 17:22:33

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

Événements de livraison à l'agent	État	Horodatage

Événements de livraison intermédiaire	État	Horodatage

Événements de livraison certifiée	État	Horodatage

Événements de copie carbone	État	Horodatage
leonard GIRAUDON lgiraudon@evolis.fr Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune) **Divulgation relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:** Non offerte par DocuSign	**Copié**	Envoyée: 20/12/2024 17:22:33 Consultée: 20/12/2024 17:27:12
mr Lionel FAUCONNIER lfauconnier@evolis.fr Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune) **Divulgation relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:** Non offerte par DocuSign	**Copié**	Envoyée: 20/12/2024 17:22:35

Événements de témoins	Signature	Horodatage

Événements notariaux	Signature	Horodatage

Récapitulatif des événements de l'enveloppe	État	Horodatages
Enveloppe envoyée	Haché/crypté	20/12/2024 14:27:07
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée	20/12/2024 17:22:10
Signature complétée	Sécurité vérifiée	20/12/2024 17:22:33
Complétée	Sécurité vérifiée	20/12/2024 17:22:35

Événements de paiement	État	Horodatages

Divulgation relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

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

Getting paper copies

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

Withdrawing your consent

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

Consequences of changing your mind

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

All notices and disclosures will be sent to you electronically

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

How to contact EVOLIS:

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

To advise EVOLIS of your new email address

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

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

To request paper copies from EVOLIS

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

To withdraw your consent with EVOLIS

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

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

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

Required hardware and software

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

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

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

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

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