AVENANT DE RENOUVELLEMENT DU BAIL COMMERCIAL DU 02/11/2016

DESIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

D'une part,
Le(s) Bailleur(s)
GENERAL JULES BRIMONT, SCI, dont le siège social est situé 32 rue Pierret, 92200 NEUILLY-SUR-SEINE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro d'identification 977716208 RCS NANTERRE, représentée par Damien TONDELLI en sa qualité de Gérant, dûment habilité ;
Désigné(s) ci-après, le "Bailleur" ;

Et, d'autre part,
Le Preneur
Monsieur Timothée DENANT, né(e) le 02/06/1983 à SAINT VALERY EN CAUX, demeurant 101 rue Léon Barbier 78400 CHATOU ;
Désigné(s) ci-après le "Preneur".

Le Bailleur et le Preneur étant ci-après désignés, ensemble, les "Parties".

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT

Par acte sous seing privé en date du 2 novembre 2016, la SCI CHATOU BRIMONT a consenti à Monsieur Timothée DENANT un bail commercial portant sur un bureau (lot n°2) situé au rez-de-jardin d'une surface de 26 m² environ, sis 30 ter et 32 avenue de Briment à 78400 Chatou, pour l'exercice de son activité de pédicure-podologue.

Par avenant n°1 en date du 4 décembre 2017, les parties ont convenu d'une diminution du loyer annuel initial hors taxes et hors charges, rétroactivement au 1er février 2017, pour le porter à 6 652 euros, suite à un mesurage faisant ressortir une surface réelle de 23,60 m².

Par avenant n°2 en date du 8 août 2023, il a été acté le changement de bailleur suite à la cession du local par la SCI CHATOU BRIMONT à la SCI GENERAL JULES BRIMONT le 21 juillet 2023.

Par avenant n°3 en date du 17 octobre 2023, les parties ont convenu du déplacement temporaire de l'activité du Preneur du lot n°2 vers deux locaux au rez-de-chaussée (lots n°4 et n°4', d'une surface respective de 21 m² et 12 m²), à compter du 25 octobre 2023 et jusqu'au 31 mars 2024, sans augmentation de loyer, afin de permettre la réalisation de travaux par le Bailleur.

À l'issue de cette période, conformément aux dispositions de l'avenant n°3, les parties ont convenu d'un commun accord que le Preneur installerait son activité dans le cabinet n°5 situé au premier étage de l'immeuble, d'une surface de 21,45 m², composé d'une salle de consultation de 18 m² et d'un atelier de 3,45 m².

Le présent avenant a pour objet de formaliser cette modification des locaux loués et de préciser les conditions applicables à compter de la date de prise d'effet de cette modification.

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 – DÉSIGNATION

Les locaux loués objet du présent bail consistent en un cabinet professionnel désigné sous le numéro 5, situé au premier étage de l'immeuble sis 30 ter et 32 avenue de Brimont, 78400 Chatou.

Ces locaux ont une surface approximative de 21,45 m² et se composent comme suit :

- Une salle de consultation d'une surface de 18 m² ;
- Un atelier d'une surface de 3,45 m².

Les locaux sont destinés exclusivement à l'exercice de l'activité professionnelle du Preneur, à savoir celle de pédicure-podologue, conformément aux dispositions du bail initial et aux réglementations en vigueur.

Le Preneur déclare bien connaître les locaux pour les avoir visités et en accepte l'état tel quel, sans recours contre le Bailleur pour quelque cause que ce soit, sous réserve des obligations légales du Bailleur en matière d'entretien et de conformité.

ARTICLE 2 - DURÉE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **neuf années entières et consécutives**. La durée du bail commence à courir le **1er février 2026** et se termine au terme de la durée susvisée.

Toutefois, le Preneur pourra mettre fin au présent bail à l'expiration de la troisième, de la sixième ou de la neuvième année en donnant congé au Bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception au moins 6 mois à l'avance. Le Bailleur aura la même possibilité dans les formes et délai de l'article L. 145-9 du Code de commerce (par acte extrajudiciaire au moins 6 mois à l'avance) mais seulement dans les cas prévus par la loi aux articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code de commerce.

ARTICLE 3 – LOYER

2.1 Fixation et exigibilité du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de **8 392 euros**.

Les conditions de paiement du loyer visées au Bail initial restent inchangées.

Dans l'hypothèse où il viendrait à être soumis à une taxe (TVA ou CRL ou taxe de substitution ou complémentaire) quelle qu'en soit la cause et la nature, le Preneur supportera la charge de cette taxation, soit directement, soit en remboursant auprès du Bailleur le montant que celui-ci aura réglé, ce à quoi le Preneur s'oblige expressément.

2.2 Indexation du loyer

Le loyer sera révisable en fonction des variations de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE conformément aux dispositions de l'article L. 145-38 du Code de commerce.

Il sera automatiquement ajusté chaque année à la date anniversaire du bail dans le même sens et dans la même proportion que la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE constatée par rapport à l'année précédente.

L'indice ILAT de référence, lors de la prise d'effet du bail, est le dernier indice publié lors de la signature des présentes.

La révision de ce loyer fixe interviendra de plein droit sans aucune formalité ou demande préalable.

ARTICLE 4 - DÉPÔT DE GARANTIE

Le Preneur verse au Bailleur à titre de dépôt de garantie, une somme de **4 196 euros**, correspondant à 6 mois, hors taxes et hors charges, du loyer du présent bail.

En cas de variation du loyer, le montant du dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions.

ARTICLE 5 - IMPÔTS ET CHARGES

3.1 Obligations générales du Preneur

Le Preneur doit satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus et acquitter les contributions et taxes personnelles de toute nature de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

3.2 Répartition des charges

Le Preneur devra rembourser au Bailleur, en sus du loyer, sa quote-part calculée au prorata des surfaces exploitées dans l'immeuble (le cas échéant, si applicable, au prorata des tantièmes de copropriété), des charges, prestations, taxes et dépenses de toutes natures exposées par le Bailleur, directement ou indirectement, du fait de la propriété, du fonctionnement ou de l'entretien de l'Immeuble selon la répartition suivante.

3.2.1 À la charge du Preneur

- **Fluides** : Frais de consommation de chauffage, eau, climatisation, électricité, et tous autres fluides ; abonnement et frais des fluides.
- **Travaux ou réparations** :

    - Les menues réparations portant sur l'immeuble ou l'ensemble immobilier et de tous leurs équipements, des appareils de levage (ascenseurs, monte-charges, etc.), des groupes électrogènes, des installations électriques, des canalisations et généralement de tous équipements concourant au bon fonctionnement et à la sécurité des Lieux Loués et de l'ensemble immobilier.
    - Les travaux d'amélioration, de modernisation, de réfection et de remplacement de l'immeuble et de tous ses équipements ainsi que les travaux d'embellissements dont le montant n'excède pas le coût du remplacement à l'identique.
    - Force majeure (à l'exception des grosses réparations entrant dans le cadre de l'article 606 du Code Civil).
    - Vices cachés (à l'exception des grosses réparations entrant dans le cadre de l'article 606 du Code Civil).
    - Ravalement dans son intégralité, en ce compris les frais d'installation de l'échafaudage, à l'exception des grosses réparations entrant dans le cadre de l'article 606 du Code Civil.
- **Entretien** :
    - Les frais de nettoyage, d'entretien des Lieux Loués et de l'immeuble (et notamment les parties communes) en ce compris l'ensemble des éléments techniques et du matériel.
    - Les frais d'entretien et de maintenance ainsi que l'exploitation des appareils de production d'énergie, de chauffage et de climatisation.
    - Les frais d'entretien et de maintenance des appareils de levage (ascenseurs, monte-charges, etc.), des groupes électrogènes, des installations électriques, des canalisations et généralement de tous équipements concourant au bon fonctionnement et à la sécurité des Lieux Loués et de l'ensemble immobilier.
    - Les frais d'acquisition et de renouvellement de la décoration végétale s'il en existe ou de petit mobilier, ainsi que les frais d'entretien des espaces verts intérieurs et extérieurs, les frais d'entretien des VRD, le cas échéant.
    - Toutes les dépenses de fonctionnement des services généraux des Lieux Loués et de l'ensemble immobilier.
    - Acquisition et renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaire à la gestion et à l'exploitation.
- **Mise en conformité** :
    - Les travaux prescrits par les lois, les règlements ou les autorités administratives, lors de l'entrée en jouissance ou en cours de bail, qui sont directement liés à l'usage spécifique des Lieux Loués par le Preneur pour son activité professionnelle (par exemple, normes spécifiques à l'activité de pédicure-podologue), à l'exclusion des travaux structurels ou valorisant le bien, qui restent à la charge du Bailleur.
- **Assurances** :
    - Les primes d'assurance et de responsabilité civile acquittées par le Bailleur portant sur les Lieux Loués et l'ensemble immobilier, et par exemple sans que cette liste ne soit limitative, les assurances incendie et explosion, vandalisme et bris de glace, responsabilité civile, dégâts des eaux, etc.
    - Les honoraires et frais de courtage.
- **Taxes et impôts** :
    - L'impôt foncier dans toutes ses composantes, en ce compris la taxe de balayage, d'enlèvement des ordures ménagères, les droits y afférents, frais et autres.
    - Plus généralement les taxes locales, contributions, ou redevances diverses à payer au titre de régies municipales, afférentes à l'immeuble ou l'ensemble immobilier.
    - Les taxes sur les bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement applicables en Île-de-France.
    - Et plus généralement, tous impôts, taxes, redevances, contributions et charges assis ou à asseoir sur les Lieux Loués ou l'immeuble présents et/ou qui existent ou qui pourraient être créés ultérieurement et liés à l'usage du local ou de l'immeuble

ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement sous quelque forme et à quelque titre que ce soient, notamment en remplacement ou en supplément de ceux ci-dessus visés, et par exemple les taxes environnementales, sur les parkings...

- **Déchets** : Les frais d'élimination et de tri des déchets communs, s'il y a lieu.
- **Frais, salaires et honoraires des prestataires externes** :
    - Les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales et fiscales du personnel affecté à l'immeuble ou à l'ensemble immobilier, chargé de la surveillance, de réparation, de la sécurité et du gardiennage, de l'exécution des tâches concernant des services ou des prestations, de l'entretien et de la propreté des Lieux Loués et de l'ensemble immobilier, ainsi que tout le personnel suppléant ou intérimaire.
    - Rémunération des entreprises extérieures affectées à différentes tâches.
    - Les frais relatifs au service d'un standard téléphonique et de toutes autres installations de télécommunications, s'il y a lieu.
    - Les frais de diagnostics et contrôles de toute nature portant sur l'ensemble immobilier qu'ils relèvent de réglementations ou législations présentes ou futures.
    - S'il y a lieu, les charges issues de l'existence d'une association syndicale, groupement ou autre et notamment les avances de trésorerie appelées par le syndic, les honoraires du syndic.
    - Et l'ensemble des autres charges, taxes et accessoires de toutes natures présentes ou futures qui ne sont pas intégrés dans la liste précitée.

3.2.2 À la charge du Bailleur

- Les grosses réparations de l'article 606 du Code civil.
- Les travaux relevant de la vétusté.
- Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble (tels que visés au 3° de l'article R. 145-35 du Code de commerce).
- La rémunération du ou des mandataires chargés de la gestion, de la maintenance et de l'administration des ensembles immobiliers et des Lieux Loués, notamment les honoraires de gestion ou à défaut de gestion externe.
- Les travaux de mise en conformité prescrits par les lois, les règlements ou les autorités administratives, lors de l'entrée en jouissance ou en cours de bail, qui ne sont pas directement liés à l'usage spécifique des Lieux Loués par le Preneur, y compris les travaux structurels ou valorisant le bien (ex. : accessibilité handicapée générale, désamiantage, retrait du plomb, amélioration énergétique, etc.).

3.3 Nouveaux impôts, taxes ou redevances

D'une manière générale, le Preneur devra rembourser au Bailleur avec les charges, tout nouvel impôt, taxe ou redevance communal, régional, ou national, auxquels les Lieux Loués seraient assujettis et qui pourrait être créé.

Un état récapitulatif annuel des charges, impôts, taxes, et redevances supportés par le Preneur sera communiqué à ce dernier au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi. Par ailleurs, le bailleur communiquera au preneur, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

3.4 Provision sur charges

Les charges susvisées seront payables par le Preneur conformément aux stipulations du précédent bail, étant précisé que le Preneur versera, chaque trimestre et en sus du loyer, une provision pour couvrir les charges susmentionnées, égale au quart de la somme lui incombant au titre du budget prévisionnel de charges. Cette provision, pour la première année, sera d'un montant de **1 680 euros**.

ARTICLE 6 - TRAVAUX DU BAILLEUR

Il est annexé au présent bail :

- Un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois années suivant la prise d'effet du bail, assorti d'un budget prévisionnel ;
- Un état récapitulatif des travaux que le Bailleur a réalisé dans les trois années précédant la prise d'effet du bail, précisant leur coût.

Ces informations devront également être communiquées au Preneur dans un délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale.

ARTICLE 7 - DROIT DE PRÉFÉRENCE DU PRENEUR

Le Preneur bénéficie du droit de préférence prévu par l'article L. 145-46-1 du Code de commerce en cas de vente des lieux loués. Le Bailleur s'engage à respecter cette disposition légale.

ARTICLE 8 - CLAUSES ENVIRONNEMENTALES

6.1. État des servitudes risques et d'information sur les sols

Le Bailleur a communiqué au Preneur qui le reconnaît un État des Servitudes Risques et d'information sur les Sols du périmètre dans lequel sont situés les Lieux Loués, conformément aux dispositions des articles L. 125-5 et R. 125-26 du Code de l'environnement.

Le Bailleur déclare que les Lieux Loués ont subi un/des sinistre(s) ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles et/ou technologiques. En conséquence, le Bailleur annexe aux présentes une note écrite indiquant la cause de ce(s) sinistre(s).

6.2 Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L. 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et a été communiqué au Preneur.

6.3 Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)

Le Bailleur déclare que les Lieux Loués ont été construits après le 1er janvier 1949, ils n'entrent donc pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L. 1334-7 du Code de la santé publique et des articles suivants.

6.4 Diagnostic amiante

Le Bailleur déclare que les Lieux Loués ont été construits après le 1er juillet 1997, ils n'entrent donc pas dans le champ d'application des dispositions de l'article R. 1334-15 du Code de la santé publique et des articles suivants.

ARTICLE 9 - PORTÉE DES PRÉSENTES - ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent avenant au renouvellement entrera en vigueur le **1er février 2026**, les autres clauses du précédent bail commercial restent inchangées.

ARTICLE 10 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires du présent acte ainsi que ceux qui en seraient la suite ou les conséquences, sont à la charge du Preneur qui s'y oblige expressément.

ARTICLE 11 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection au domicile de :

- Le Bailleur : en son domicile indiqué en tête des présentes
- Le Preneur : dans les Lieux Loués.

ARTICLE 12 – CLAUSES INCHANGÉES ET DISPOSITIONS ANTÉRIEURES

Toutes les autres clauses et conditions du bail en date du 2 novembre 2016 et de ses avenants successifs restent inchangées pour autant qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions d'ordre public édictées par la loi PINEL du 18 juin 2014 et du présent avenant.

ARTICLE 13 - ANNEXES

Sont annexés au présent bail :

- Le règlement intérieur de la maison médicale
- État récapitulatif (i) des travaux que le Bailleur a réalisé dans les trois années précédant la prise d'effet du bail
- État prévisionnel des travaux du Bailleur et budget prévisionnel
- État des servitudes risques et d'information sur les sols
- Diagnostic de performance énergétique
- Diagnostic amiante
- Inventaire de répartition des charges

Fait à Chatou en 3 exemplaires originaux,

Le 25/07/2025

Le(s) Bailleur(s)
Monsieur Damien TONDELLI

Signed on 24-07-2025

Damien TONDELLI

Certified by yousign

Le(s) Preneur(s)
Monsieur Timothée DENANT

Signed on 24-07-2025

Timothée Denant

Certified by yousign

RÈGLEMENT INTÉRIEUR

Maison médicale – 30ter avenue de Brimont – 78400 Chatou

VERSION DU 04/04/2025

1. Introduction et objet du présent règlement

Le présent règlement intérieur a pour objectif d'assurer le bon fonctionnement de la maison médicale, la sécurité des lieux, ainsi qu'une cohabitation harmonieuse entre les locataires. Il s'applique à tous les locataires, leurs collaborateurs, stagiaires et toute personne autorisée à accéder aux locaux. En signant leur bail, les locataires s'engagent à respecter intégralement ce règlement.

2. Description des lieux

La maison médicale est composée des espaces suivants :

- Cabinets privés : 6 cabinets répartis sur le rez-de-chaussée (RDC) et le premier étage (R+1), dédiés aux activités professionnelles des locataires.
- Espaces communs :
  -Salle d'attente (RDC), accessible à la patientèle/clientèle.
  -Salle commune/kitchenette (RDC), réservée exclusivement aux locataires.
  -WC accessible à la patientèle/clientèle (RDC).
  -WC/salle d'eau avec douche (R+1), réservé exclusivement aux locataires.
- Circulations : Couloir RDC, couloir R+1, escalier extérieur (accès RDC), escalier intérieur (RDC-R+1), et ascenseur (partagé avec la crèche voisine).
- Parking : 6 places sécurisées (dont 1 PMR), réservées aux locataires.
- Abri poubelle : Partagé avec la crèche, réservé aux locataires et à la crèche.

3. Utilisation des locaux privés

Les locaux privés sont des espaces dédiés aux activités professionnelles. Il est impératif de faire un usage harmonieux de ces cabinets pour garantir un environnement de travail serein et respectueux pour tous. À cet effet, les locataires doivent :

- Limiter les nuisances sonores (conversations bruyantes, appels téléphoniques prolongés, etc.).
- Respecter les horaires de consultation des autres locataires.
- Maintenir la propreté de leur cabinet et signaler tout dommage au gestionnaire.
- Se coordonner avec les autres locataires en cas de besoin exceptionnel d'accès ou de chevauchement d'horaires.
- S'abstenir d'entreposer des objets personnels sans lien avec l'activité professionnelle ou de modifier l'agencement sans accord préalable du gestionnaire.

Tout manquement à ces règles (nuisances répétées, usage inapproprié, etc.) pourra entraîner des sanctions, allant de l'avertissement à la résiliation du bail en cas de récidive ou de faute grave.

4. Utilisation des espaces communs

Les espaces communs doivent être utilisés avec soin et respect :

- Salle d'attente (RDC) : Accessible à la patientèle/clientèle. Les locataires veillent à la bonne tenue de leur patientèle et au respect des lieux.

- Salle commune/kitchenette (RDC) : Réservée aux locataires. Chaque utilisateur doit nettoyer après usage et ranger le matériel.
- WC accessible à la patientèle/clientèle (RDC) : Doit être maintenu propre. Les locataires sensibilisent leur patientèle au respect des lieux.
- WC/salle d'eau avec douche (R+1) : Réservé aux locataires. Propreté et bon fonctionnement à assurer.
- Couloirs et escaliers : Doivent rester dégagés et propres. Aucun objet personnel ou professionnel ne doit y être entreposé.

5. Stationnement

Un parking sécurisé de 6 places (dont 1 PMR) est réservé exclusivement aux locataires :

- Les locataires doivent stationner sur les places désignées et éviter d'encombrer les accès.
- La place PMR est strictement réservée aux personnes à mobilité réduite. Toute utilisation abusive est interdite.
- Tout stationnement inapproprié pourra entraîner le retrait du véhicule aux frais du contrevenant.

6. Gestion des déchets

Un abri poubelle extérieur, partagé avec la crèche, est réservé aux locataires et à la crèche :

- Les locataires doivent trier leurs déchets selon les consignes locales et les déposer dans les conteneurs appropriés.

- Ramassage des ordures ménagères : Effectué deux fois par semaine, le lundi et le jeudi. Les locataires doivent :
  -Sortir les conteneurs la veille au soir.
  -Rentrer les conteneurs après le passage des éboueurs.
- Ramassage des emballages recyclables : Effectué une fois par semaine, le vendredi. Les locataires doivent :
  -Sortir les conteneurs la veille au soir.
  -Rentrer les conteneurs après le passage des éboueurs.
- Il est interdit de laisser des déchets hors des conteneurs ou dans les espaces communs.

7. Utilisation de l'ascenseur

L'ascenseur, partagé avec la crèche, doit être utilisé avec soin :

- Maintenir sa propreté et son bon état de fonctionnement.
- Ne pas bloquer les portes ni surcharger l'ascenseur.
- Signaler immédiatement toute panne ou anomalie au gestionnaire.

8. Règles de sécurité et d'hygiène

Pour garantir un environnement sûr et sain, les locataires doivent :

- Garder les issues de secours dégagées en permanence.
- Respecter l'interdiction de fumer à l'intérieur des locaux.
- Participer aux exercices d'évacuation et respecter les consignes de sécurité incendie.
- Maintenir la propreté des espaces de travail et communs.
- Signaler tout incident ou anomalie au gestionnaire.

9. Relations entre locataires

Les locataires s'engagent à maintenir des relations courtoises et respectueuses :

- Limiter les nuisances sonores et respecter les horaires des autres.
- Résoudre les différends par le dialogue ou en informant le gestionnaire.
- Communiquer de manière proactive pour coordonner l'utilisation des espaces.

10. Affichage

Les locataires sont autorisés à afficher une plaque, dont les dimensions maximales sont de 30 x 20 cm, sur la porte de leur cabinet respectif, ainsi qu'une plaque de mêmes dimensions sur le panneau d'affichage commun situé au rez-de-chaussée de la maison médicale. Tout autre affichage dans les parties communes est strictement interdit. Les plaques doivent respecter les règles d'usage tant dans leur forme que dans leur contenu. En cas de départ, les locataires sont tenus de retirer leurs affichages à leurs frais, en veillant à ne causer aucun dommage aux supports.

11. Dispositions finales

Ce règlement peut être mis à jour par le gestionnaire selon les besoins. Tout manquement aux règles peut entraîner des sanctions, allant de l'avertissement à la résiliation du bail. Pour toute question ou signalement, contacter le gestionnaire à :

- Prénom & nom : Madame Laura LEONARD
- @ : stephaneplazalocationgestion@gmail.com
- Tél : 06 22 03 19 07 / 01 61 30 51 20

Signed on 24-07-2025

Timothée Denant

Certified by yousign

ANNEXE AU BAIL COMMERCIAL

Récapitulatif des travaux conformément à l'article L. 145-40-2, alinéa 3 du Code de commerce

Bailleur : SCI GENERAL JULES BRIMONT

Preneur : Monsieur Timothée DENANT

Adresse du bien loué : 30ter avenue de Brimont, 78400 CHATOU – maison médicale – cabinet n°5

Pour satisfaire aux exigences de l'article L. 145-40-2, alinéa 3 du Code de commerce , le bailleur déclare ce qui suit, ce qui est expressément reconnu par le PRENEUR :

Etat récapitulatif des travaux réalisés par le BAILLEUR dans les trois années précédentes

Travaux réalisés
Cloisonnement du cabinet n°5
Modification électricité et plomberie du cabinet n°5
Réfection revêtement de sol et peintures de la maison médicale
Révision et remise en état du faux-plafond du cabinet n°5

Etat prévisionnel des travaux qu'envisage de réaliser le BAILLEUR dans les trois années suivantes.

Travaux envisagés
Révision et remise en état de la toiture de la maison médicale
Néant
Néant
Néant
Néant

Par ailleurs, le bailleur s'engage à communiquer de nouveau un état prévisionnel et un état récapitulatif ayant le même objet dans les deux mois de chaque échéance triennale. Le locataire pourra obtenir à sa demande la communication par le bailleur de tout document justifiant le montant des travaux.

Fait à Chatou
Le 25/07/2025

Le BAILLEUR

Damien TONDELLI

Certified by yousign

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Ce QR Code peut servir à vérifier l'authenticité des données contenues dans ce document.

ÉTAT DES RISQUES POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 17 juillet 2025

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles .

L'état des risques est obligatoire à la première visite.

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis www.georisques.gouv.fr. Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

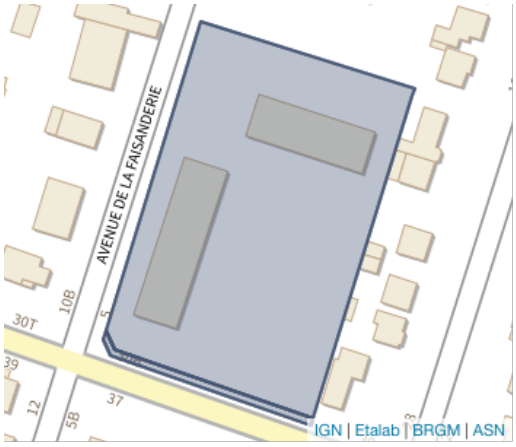
En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

PARCELLE(S)

78400 CHATOU

Code parcelle :
000-AR-392, 000-AR-391



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE À LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ? ☐ Oui ☑ Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur	Date et lieu	Acheteur / Locataire
	Fait à Chatou le 24/07/2025	
Damien TONDELLI		Timothée Denant
Certified by yousign		Certified by yousign

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

ANNEXE 1 : A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES SUIVANTS EXISTENT MAIS NE FONT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

ARGILE : 3/3

- 1 : Exposition faible
- 2 : Exposition moyenne
- 3 : Exposition fort

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entrainer des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition forte : La probabilité de survenue d'un sinistre est élevée et l'intensité des phénomènes attendus est forte. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails : https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction#e3

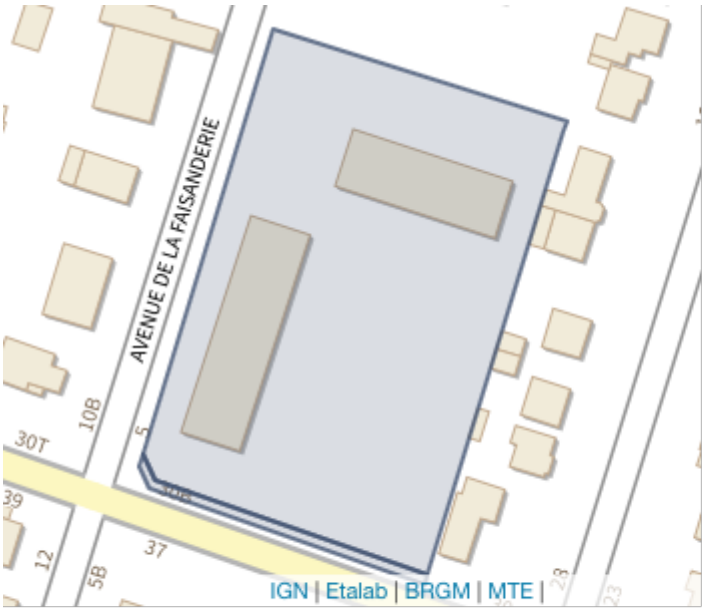
POLLUTION DES SOLS (500 m)

Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 1 site(s) référencé(s) dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

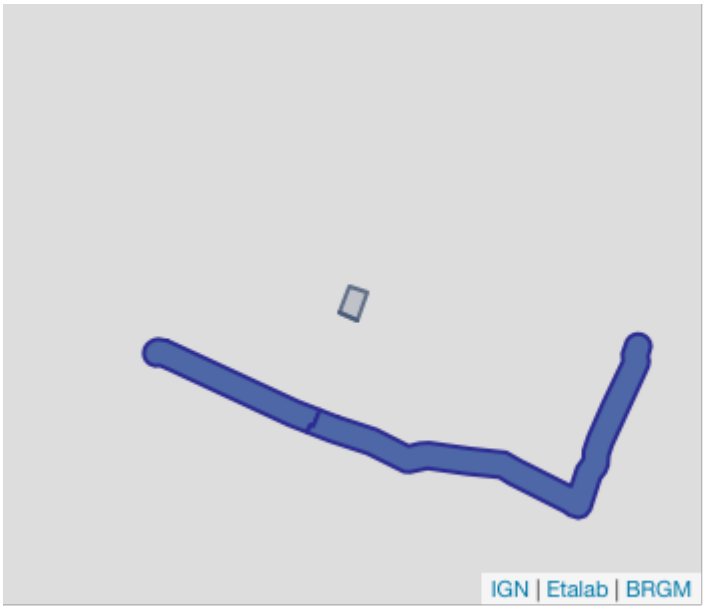
- 5 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

CANALISATIONS TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

Une canalisation de matières dangereuses (gaz naturel, produits pétroliers ou chimiques) est située dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Il convient de rechercher une information plus précise en se rendant en mairie.



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 13

Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 5

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0300648A	02/07/2003	02/07/2003	17/11/2003	30/11/2003
INTE1630434A	30/05/2016	05/06/2016	26/10/2016	07/12/2016
INTE2428510A	15/10/2024	19/10/2024	30/10/2024	04/11/2024
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
NOR19831005	05/07/1983	05/07/1983	05/10/1983	08/10/1983

Sécheresse : 7

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE2137451A	01/07/2020	30/09/2020	21/12/2021	14/01/2022
INTE9800067A	01/05/1989	31/07/1997	12/03/1998	28/03/1998
IOCE0804637A	01/01/2005	31/03/2005	20/02/2008	22/02/2008
IOCE0804637A	01/01/2005	31/03/2005	20/02/2008	22/02/2008
IOCE0804637A	01/07/2005	30/09/2005	20/02/2008	22/02/2008
IOCE0804637A	01/07/2005	30/09/2005	20/02/2008	22/02/2008
IOCE0810063A	01/01/2006	31/03/2006	18/04/2008	23/04/2008

Mouvement de Terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

ANNEXE 3 : SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DE VOTRE BIEN

Base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement

Nom du site	Fiche détaillée
SAFRAN ELECTRICAL et POWER CHATOU SAS	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006506879

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3878649
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3878680
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3878665
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3878666
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3878679

Diagnostic de performance énergétique

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

(6.3.a) bureaux, services administratifs, enseignement

N° : 2578T1080527M Local Valable jusqu'au : 24/03/2035 Le cas échéant, nature de l'ERP : Année de construction : Avant 1948	Date : 25/03/2025 Date de visite : 25/03/2025 Diagnostiqueur : IDFOULANE Nassre 104 Avenue Albert 1er - 92500 Rueil Malmaison Numéro certification :1677 Signature :
Adresse : 30 ter Avenue de Brimont, 78400 CHATOU	Bâtiment entier Sth : 80,58 m²
Propriétaire : Nom : LES PETITES CANAILLES Adresse : 30 ter Avenue de Brimont 78400 CHATOU	**Gestionnaire** (s'il y a lieu) : Nom : Adresse : ,

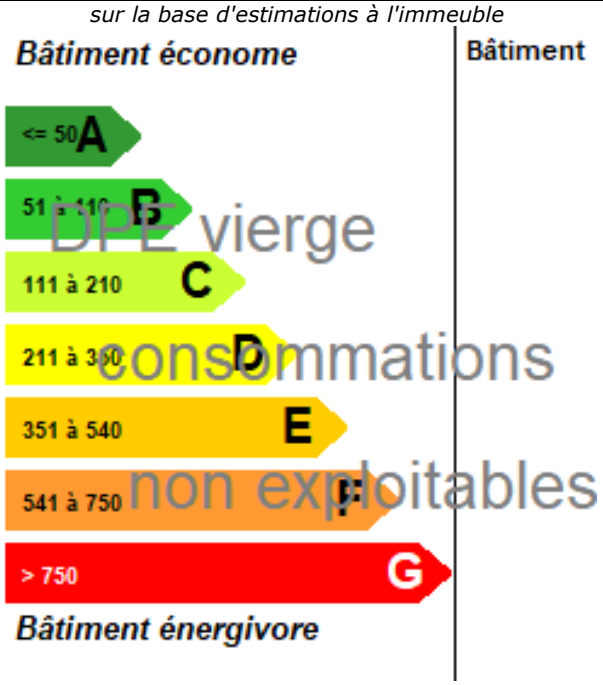
Consommations annuelles d'énergie

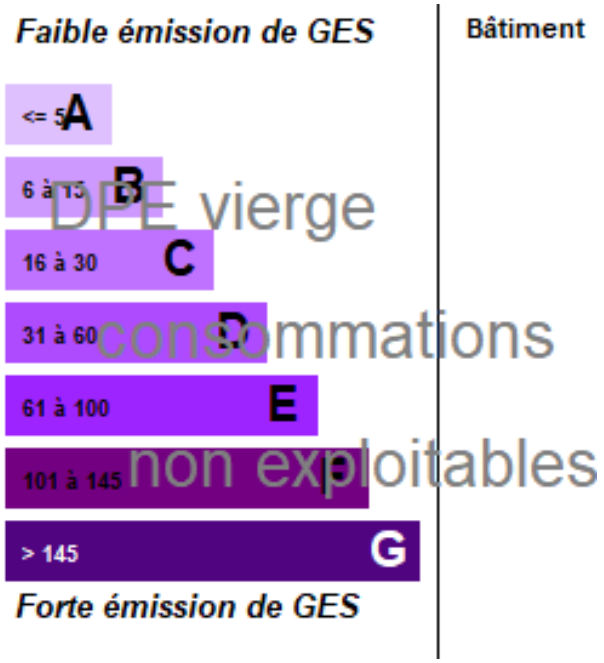
Période de relevés de consommations considerée : 0/0

	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	Détail par usage en kWh_{EF}	*Détail par usage en kWh_{EP}*	
Eclairage			
Bureautique			
Chauffage			
Eau chaude sanitaire			
Refroidissement			
Ascenseur(s)			
Autres usages			
Production d'électricité à demeure			
Abonnements			
TOTAL			

Consommations énergétiques (en énergie primaire) **pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure**		**Emissions de gaz à effet de serre (GES)** **pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages**	
Consommation estimée :	0 $kWh_{EP}/m^2.an$	**Estimation des émissions :**	0 kg éqCO2/m².an

sur la base d'estimations à l'immeuble





Diagnostic de performance énergétique

(6.3.a) bureaux, services administratifs, enseignement

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

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, eclairage, ventilation
Murs : - Type de mur inconnu avec doublage indéterminé avec lame d'air sup.15mm non isolé Mur donnant sur l'extérieur	**Système de chauffage :** - Electrique directe (Effet joule)	**Système de production d'eau chaude sanitaire :** - Production ECS Electrique
Toiture : - Type de plafond inconnu non isolé Plafond donnant sur un local non chauffé et non accessible	**Système de refroidissement :**	**Système d'éclairage :**
Menuiseries ou parois vitrées: - Fenêtre battante fixe ou oscillante PVC double vitrage(VNT) air 16mm Sans volet Au nu intérieur Largeur dormant 5 cm - Porte opaque pleine simple en bois Au nu intérieur Largeur dormant env. 5 cm		**Système de ventilation :**
Plancher bas : - Plancher mitoyen	**Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint :** Non requis	
Nombre d'occupants : 0	**Autres équipements consommant de l'énergie :**	
Énergies renouvelables	Quantité d'énergie d'origine renouvelable:	**$kWh_{EP}/m^2.an$**

Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables :

Pourquoi un diagnostic

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

Factures et performance énergétique

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

Énergie finale et énergie primaire

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

L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Constitution de l'étiquette énergie

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

Énergies renouvelables

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

Commentaires

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.a) bureaux, services administratifs, enseignement

Conseils pour un bon usage

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Compléments

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.a) bureaux, services administratifs, enseignement

Recommandations d'amélioration énergétique

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

Mesures d'amélioration
Recommandation 1 Isolation des murs extérieurs par l'extérieur En construction récente, ne jamais isoler un mur humide. Avant de poser un isolant, traiter au préalable le problème d'humidité. En construction ancienne, ne pas poser de matériau étanche ou hydrophile au risque de menacer sa durée de vie, utiliser des isolants perméables à la vapeur d'eau (ou capillaires). Supprimer les travaux antérieurs inadaptés (en cas de prolifération d'algues et de moisissures ou si la conductivité thermique des isolants présents est dégradée). Ne jamais ventiler la lame d'air entre l'isolant et le mur extérieur par des orifices dans l'isolant donnant sur l'intérieur. Pour bénéficier de MaPrimRénov' Parcours accompagné choisir un isolant avec R= 4,4 m².K/W et dans les autres cas choisir un isolant avec R= 3,7 m².K/W. Mise en place VMC Hygro à extract.et entrées d'air hygro(B) Remplacement des émetteurs par une PAC air/air L'installation d'une pompe à chaleur nécessite un bon niveau d'isolation du bâtiment. Mettre en place et entretenir l'installation à l'aide d'un professionnel qualifié. Celui-ci réalisera des essais d'étanchéité pour garantir la performance de l'installation. Installation d'un chauffe-eau thermodynamique

Commentaires :

Il ne nous a pas été fourni de relevés exploitables des consommations. Ne pouvant utiliser pour ce type de bien une méthode de calcul conventionnel (voir arrêté du 8 février 2012), il n'est pas possible d'établir une estimation des consommations et de fournir les étiquettes " énergie " et " climat". Le diagnostic se limite aux constatations et aux descriptifs.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations :

http://www.developpement-durable.gouv.fr, rubrique performance énergétique

http://www.ademe.fr

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par: Ginger Cated
ZAC de la Clé de Saint Pierre, 12 Avenue Gay Lussac, 78990 ELANCOURT

certification: 1677

Assuré par GAN

11 Bd Crété, 91100 Corbeil-Essonnes

N°: 131.626.297

Certificat de l'opérateur

GINGER CATED

E20-V17 du 02 janvier 2020

- CERTIFICAT DE COMPÉTENCES -

Diagnostics Techniques Immobiliers

La certification de compétences de personnes physiques est attribuée par GINGER CATED à :

IDFOULANE Nassre sous le numéro 1677

Cette certification concerne les spécialités de diagnostics suivantes :

	Intitulé du type de diagnostic technique immobilier	Date d'effet	Date d'expiration
ENERGIE Renouvellement Selon arrêté du 24 décembre 2021	Diagnostic de performance énergétique	16/02/2022	15/02/2029
ENERGIE MENTION Certification Selon arrêté du 24 décembre 2021	Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments	16/02/2022	15/02/2029
GAZ Certification Selon arrêté du 6 avril 2007	Etat des installations intérieures de gaz	01/06/2017	31/05/2022

Ref: 221677I1GC2022

Le vendredi 21/01/2022

Luc BESNARD
Directeur de Ginger CATED

CERTIFICATED GINGER CATED 12 avenue Gay Lussac ZA Les Portes de l'Agglomération 78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX Tél. 01 75 236 00 28 GROUPE GINGER

cofrac CERTIFICATION DE PERSONNES ACCREDITATION N° 4-0084 PORTÉE DISPONIBLE SUR WWW.COFRAC.FR

Attestation d'assurance

Assurance RCP : GAN N°131.626.297 valide jusqu'au 31/10/2025

Votre agence
VAL D'YERRES ASSURANCES CONSEILS
AGENT GENERAL
11 BOULEVARD CRETE
91100 CORBEIL ESSONNES
Tél : 01 60 89 04 90
Mail : corbeil@gan.fr
N°Orias : 13003160
Site Orias : www.orias.fr

IDF EXPERTS
104 AVENUE ALBERT 1ER
92500 RUEIL MALMAISON

Vos références

N°client / identifiant internet	: 34632021
N°souscripteur	: 24296269R
N°contrat	: 242962690002

ATTESTATION D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE PROFESSIONNELLE DES EXPERTS EN DIAGNOSTIC

VOUS (SOUSCRIPTEUR) :
IDF EXPERTS

L'ASSUREUR CI-DESSOUS DENOMME :
Gan Assurances

Atteste que vous avez souscrit le contrat GAN MULTIRISQUES ESSENTIEL ci-dessus référencé garantissant les conséquences financières de votre responsabilité civile professionnelle.

Vous exercez la profession : EXPERT EN DIAGNOSTIC TECHNIQUE IMMOBILIER.

Les garanties accordées par le contrat sont les suivantes :

EDITO/G25ARCP001/18-11-2024

Gan Assurances
Compagnie française d'assurances et de réassurances – Société anonyme au capital de 216 033 700 euros – RCS Paris 542 063 797 – APE : 65122
Siège social : 8-10 rue d'Astorg 75008 Paris - Tel : 01.70.94.20.00 – www.gan.fr
Entreprise régie par le Code des Assurances et soumise à l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) – 4 Place de Budapest CS 92459 75436 Paris Cedex 09
Direction Réclamations Clients Gan Assurances – 3 place Marcel Paul – 92024 Nanterre – E-mail : reclamation@gan.fr

N° souscripteur : 24296269R

GARANTIES		MONTANTS DE GARANTIE (1)	FRANCHISE OU SEUIL D'INTERVENTION (2)
Responsabilité civile exploitation	- Dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs **dont :** *- Dommages matériels et immatériels consécutifs à dommages matériels* *- Dommages causés aux installations enterrées par les engins et matériels de chantier automoteurs* *- Vol du fait des préposés*	**16 000 000 €** tous dommages confondus par année d'assurance **1 500 000 €** par sinistre **46 000 €** par sinistre **15 000 €** par sinistre	Dommages corporels : **sans franchise** Dommages matériels et immatériels : **10%** de l'indemnité d'assurance avec un minimum de **355 €** et un maximum de **1 773 €** Sauf : - activités Etude, Conseils : 549 € - activités des TPE Manufacturières : **10%** de l'indemnité d'assurance avec un minimum de **620 €** et un maximum de **3 720 €**
	- Faute inexcusable de l'employeur	**3 000 000 €** par année d'assurance	**sans franchise**
	- Dommages matériels et immatériels consécutifs aux «Biens confiés»	**76 500 €** par sinistre	**10%** de l'indemnité d'assurance avec un minimum de **220 €** et un maximum de **549 €**
	- Pertes de biens confiés	**15 000 €** par année d'assurance	

Responsabilité civile atteintes à l'environnement	- Tous dommages confondus **dont :** *- Dommages matériels et immatériels / Préjudices écologiques* *- Frais de remboursement des mesures conservatoires* *- Frais d'urgence*	**765 000 €** par année d'assurance **300 000 €** par sinistre **10%** du montant des dommages et à concurrence de **76 500 €** par sinistre	Dommages corporels : **sans franchise** Autres dommages : **1 418 €**

EDITO/GSSARCPO01/18-11-2024

N° souscripteur : 24296269R

Responsabilité civile études, conseils, professions libérales	- Dommages corporels, matériels et immatériels **dont :** *- Dommages immatériels non consécutifs* *- Dommages matériels aux pièces ou documents confiés* *- Détournement commis par un préposé* *- Assurance des archives de l'assuré*	**600 000 €** par année d'assurance **300 000 €** par année d'assurance **76 500 €** par année d'assurance **76 500 €** par année d'assurance **40 000 €** par année d'assurance	Dommages corporels : **sans franchise** Autres dommages **:** **3 000 €** **450 €**
	- Pertes ou destruction de pièces ou documents confiés	**80 000 €** par année d'assurance	

1) Montants non indexés (2) Montants indexés suivant l'évolution de l'indice FFB (995,2 au 2ème trimestre 2020) sauf particularités

ETENDUE TERRITORIALE DE LA GARANTIE
La garantie s'exerce dans les Pays de l'Union Européenne ainsi que les Pays membres de l'Association Européenne de Libre Echange (AELE).

Pour la garantie Responsabilité civile Atteintes à l'Environnement, la garantie s'exerce en France Métropolitaine, dans les Départements et Territoires d'Outre-Mer ainsi que dans la Principauté de Monaco.

Le souscripteur du contrat est avisé que les garanties du présent contrat ne peuvent, en aucun cas, se substituer aux garanties qu'il serait dans l'obligation de souscrire localement dans un pays en application de la législation qui lui est propre en matière d'assurance.

La présente attestation est valable du **01/11/2024** au **31/10/2025** inclus, sous réserve que la garantie soit en vigueur.

Elle a été délivrée pour servir et valoir ce que de droit et ne peut engager l'assureur au-delà des conditions et limites prévues par les dispositions du contrat ci-dessus référencé.

Fait à CORBEIL ESSONNES, le 18 novembre 2024

Pour Gan Assurances

EDITO/GSSARCPO01/18-11-2024

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

ETABLI LE VENDREDI 28 MARS 2025

PROPRIETAIRE	
Nom :	**LES PETITES CANAILLES**
Adresse :	**30 ter Avenue de Brimont** **78400 CHATOU**

DOSSIER N°: 25-LMKHP-192

ADRESSE DES LOCAUX VISITES	
ERP 30 TER AVENUE DE BRIMONT 78400 CHATOU	
Type : ERP Usage : Autres Date de construction : avant le 1er janvier 1949	Partie : Partie Privative En copropriété : Non Lots : non concerné

DIAGNOSTICS REALISES		
☐ Gaz	☒ Surface	☐ Electricité
☐ DPE	☒ Amiante	☐ Assainissement
☐ Plomb	☐ Termites	☐ ERNT

IDF EXPERTS 104 avenue Albert 1er 92500 Rueil Malmaison
Tel :01 70 82 31 73 Email : contact@idf-experts.com
RCS : RCS NANTERRE
SIRET : 847 668 035

CONCLUSIONS

AMIANTE
Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il n'a pas été repéré de matériau ou produit contenant de l'amiante.
ETAT DE SURFACE
Surface habitable en application de la loi Boutin : 129.96 m²

CERTIFICATS DE COMPETENCE

GINGER CATED

E20-V17 du 02 janvier 2020

- CERTIFICAT DE COMPÉTENCES -

Diagnostics Techniques Immobiliers

La certification de compétences de personnes physiques est attribuée par GINGER CATED à :

IDFOULANE Nassre sous le numéro 1677

Cette certification concerne les spécialités de diagnostics suivantes :

	Intitulé du type de diagnostic technique immobilier	Date d'effet	Date d'expiration
ENERGIE Renouvellement Selon arrêté du 24 décembre 2021	Diagnostic de performance énergétique	16/02/2022	15/02/2029
ENERGIE MENTION Certification Selon arrêté du 24 décembre 2021	Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments	16/02/2022	15/02/2029
GAZ Certification Selon arrêté du 24 décembre 2021	Etat des installations intérieures de gaz	09/06/2022	08/06/2029

Ref. 2216776GC2022

Le vendredi 10/06/2022

Cécile PIERRE
Directrice de Ginger CATED

CERTIFICATED GINGER CATED GROUPE GINGER

cofrac CERTIFICATION DE PERSONNES ACCREDITATION N° 4-0064 PORTEE DISPONIBLE SUR WWW.COFRAC.FR

BUREAU VERITAS Certification

Certificat
Attribué à

ID FOULANE Nasser

Bureau Veritas Certification certifie que les compétences de la personne mentionnée ci-dessus répondent aux exigences des arrêtés relatifs aux critères de certification de compétences ci-dessous pris en application des articles L271-6 et R 271.1 du Code la Construction et de l'Habitation et relatifs aux critères de compétence des personnes physiques réalisant des dossiers de diagnostics techniques tels que définis à l'article L271-4 du code précité

DOMAINES TECHNIQUES

	Références des arrêtés	Date de Certification originale	Validité du Certificat*
Amiante sans mention	Arrêté du 2 Juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	24/05/2021	23/05/2028
Electricité	Arrêté du 2 Juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	24/05/2021	23/05/2028
Plomb sans mention	Arrêté du 2 Juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	24/05/2021	23/05/2028
Termites métropole	Arrêté du 2 Juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	24/05/2021	23/05/2028

Date : 10/06/2021 Numéro de certificat : 10683323

Laurent Croguennec, Président

* Sous réserve du respect des dispositions contractuelles et des résultats positifs des surveillances réalisées, ce certificat est valable jusqu'au : voir ci-dessus

Des informations supplémentaires concernant le périmètre de ce certificat ainsi que l'applicabilité des exigences du référentiel peuvent être obtenues en consultant l'organisme.
Pour vérifier la validité de ce certificat, vous pouvez aller sur www.bureauveritas.fr/certification-diag

Adresse de l'organisme certificateur : Bureau Veritas Certification France
Le Triangle de l'Arche, 9 cours du Triangle 92937 Paris-la-Défense CEDEX

cofrac CERTIFICATION DE PERSONNES ACCREDITATION N° 4-0087 Liste des sites et portées disponibles sur www.cofrac.fr

TTESTATION DE SURFACE HABITABLE
« LOI BOUTIN »
ETABLI LE VENDREDI 28 MARS 2025

PROPRIETAIRE
Nom : LES PETITES CANAILLES **Adresse : 30 ter Avenue de Brimont** **78400 CHATOU**

***DOSSIER N°*: 25-LMKHP-192**

ADRESSE DES LOCAUX VISITES	
ERP 30 TER AVENUE DE BRIMONT 78400 CHATOU	
Type : ERP Usage : Autres Date de construction : avant le 1er janvier 1949	Partie : Partie Privative En copropriété : Non Lots : non concerné

Surface habitable en application de la loi Boutin : 129.96 m²

Fait à Rueil Malmaison
Le vendredi 28 mars 2025
par **Nassre ID FOULANE**

IDF EXPERTS
65 Rue des Trois Fontanot
92000 NANTERRE - FRANCE

1. DESCRIPTION DU BIEN

DONNEUR D'ORDRE	NOTAIRE
Nom : LES PETITES CANAILLES **Adresse :** 30 ter Avenue de Brimont 78400 - CHATOU **Tel** :	**Nom :** **Adresse :** - **Tel** :

Adresse du bien visité : 30 ter Avenue de Brimont 78400 CHATOU
ERP -
Nom locataire :
Tel locataire :

Accès :	Partie : Partie Privative
Type : ERP	Caractéristiques :
Usage : Autres	Cadastre :
Date de construction : avant le 1er janvier 1949	Parcelle : sans objet
Permis de construire :	En copropriété : Non
Nombre de Niveaux :	Lots : non concerné
Supérieurs : 1 niveau(x)	
Inférieurs : aucun niveau inférieur	
Propriété bâtie : Oui	

Cette mission a été réalisée par notre technicien **Nassre ID FOULANE**
Visite réalisée le **25/03/2025 à 16H45**
Assurance RCP : GAN N°131.626.297 valide jusqu'au 31/10/2025

2. DOCUMENTS TRANSMIS

3. REFERENCE REGLEMENTAIRE

Attestation de surface conformément à la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion - article 78, publiée le 27 mars 2009 dite « loi BOUTIN» :
Après le septième alinéa de l'article 3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, il est inséré un alinéa ainsi rédigé : **« Le contrat de location précise la surface habitable de la chose louée. »**.

Art. R111-2 du code de la construction de l'habitation : La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.
Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R*111-10 (à savoir « comporter des parois vitrées au contact avec l'extérieur à raison, non compris le plancher, d'au moins 60% de parois vitrées dans le cas des habitations collectives et au moins 80% de parois vitrées dans le cas des habitations individuelles »), locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

4. LOCAUX NON VISITES

Toutes les parties d'immeuble ont été visitées

5. LOCAUX VISITES

Pièce	Loi Boutin		Observation
	Surface Boutin en m²	Surface annexe en m²	
Total en m²	**129.96 m²**	**2.19 m²**	
Hall	17.92 m²	0.00 m²	
Ascenseur			
Salle petit fils	14.74 m²	0.00 m²	
Piece	10.68 m²	0.00 m²	
Piece 2	16.77 m²	0.00 m²	
Toilette	5.67 m²	0.00 m²	
Cuisine	5.40 m²	2.19 m²	
Pièce 3	9.40 m²	0.00 m²	
Escalier RDC v 1er			
Palier	16.24 m²	0.00 m²	
Piece 4	14.86 m²	0.00 m²	
Dégagement	4.20 m²	0.00 m²	
Salle d'eau	2.49 m²	0.00 m²	
Atelier			
Pièce 5	11.59 m²	0.00 m²	

Le détail des mesures des pièces est présenté à titre indicatif et ne peut en aucune façon faire l'objet d'une contestation. Seule le Total de la surface indiqué en m² est à prendre en compte (Décret d'application n°97-532 du 29 mai 1997)

REPERAGE AMIANTE

Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante en vue de la constitution du Dossier Amiante Partie Privative

Arrêtés du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage

ETABLI LE VENDREDI 28 MARS 2025

PROPRIETAIRE
Nom : LES PETITES CANAILLES
Adresse : 30 ter Avenue de Brimont 78400 CHATOU

***DOSSIER N°*: 25-LMKHP-192**

ADRESSE DES LOCAUX VISITES	
ERP 30 TER AVENUE DE BRIMONT 78400 CHATOU	
Type : ERP Usage : Autres Date de construction : avant le 1er janvier 1949	Partie : Partie Privative En copropriété : Non Lots : non concerné

Sommaire

1. Conclusions 2
2. Symboles utilisés 3
3. Textes de Référence 3
4. Objet de la mission 4
5. Cadre de la mission et méthode d'investigation 4
6. Locaux visités 5
7. Tableau général de repérage 5
8. Matériaux repérés dans le cadre de la mission 5

Ce rapport n'est pas destiné à la réalisation de travaux ultérieurs. Avant toute intervention personnelle ou d'entreprises extérieures, le propriétaire a l'obligation de faire procéder aux investigations complémentaires. Dans le cas de travaux de réhabilitation, rénovation ou démolition partielle ou totale, le propriétaire doit communiquer les documents amiante et en priorité le diagnostic approfondi, aux entreprises, conformément au décret n° 2001-1016 relatif à l'analyse de risques des chefs d'établissement et faire procéder à la dépose des matériaux amiantés avant tout début d'intervention, par une entreprise bénéficiant d'une qualification AFAQ ASCERT, QUALIBAT 15-52.

Ce rapport mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du code de la santé publique est valide jusqu'à la réalisation de travaux.

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :

BUREAU VERITAS CERTIFICATION
Le Guillaumet - 92046 PARIS LA DEFENSE CEDEX
Certification Diagnostic Amiante : N° 10683323 valide du 24/05/2021 au 23/05/2028

Ce rapport contient 5 page(s) indissociable(s) et n'est utilisable qu'en original.
Edition en exemplaires.

1. CONCLUSIONS

Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il n'a pas été repéré de matériau ou produit contenant de l'amiante.

En cas de présence de matériaux et produits contenant de l'amiante, toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux ou de ceux les recouvrant ou les protégeant doivent être avertie.
En cas de présence de matériaux et produits repérés hors liste A , ceux-ci ne font pas l'objet de recommandation réglementaire. Cependant, ils sont identifiés afin qu'ils soient portés à la connaissance des propriétaires actuel et futur.

Fait à Rueil Malmaison
Le vendredi 28 mars 2025
par **Nassre ID FOULANE** opérateur de diagnostic

IDF EXPERTS
65 Rue des Trois Fontanot
92000 NANTERRE - FRANCE

Parties d'ouvrage non vérifiables :

Tous les locaux et parties d'ouvrage du programme de repérage ont été vérifiés.

Niv	Zone/Bât	Pièce	Partie d'ouvrage	Motif

Des parties de l'immeuble n'ont pu être visitées, les dispositions de l'article 3 de l'arrêté de du 12 décembre 2012 ne sont donc pas réalisées. Par conséquent l'opérateur émet des réserves sur la conclusion définitive du repérage de l'amiante réalisé dans le cadre de cette mission. Des investigations complémentaires sur ces parties d'immeubles devront être réalisées pour compléter ce repérage.

Matériaux ou produits de la liste A

Action à effectuer en fonction du résultat de l'évaluation	Evaluation du repérage
Faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation du produit ou matériau	☐ **1**
Faire réaliser une surveillance du niveau d'empoussièrement	☐ **2**
Faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement des flocages	☐ **3**

Article R1334-17 du code de la santé publique **:**
En fonction du résultat du diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation mentionnée à l'article R. 1334-16, les propriétaires procèdent :

1. **Contrôle périodique** de l'état de conservation de ces matériaux et produits dans les conditions prévues à l'article R. 1334-27 ; ce contrôle est effectué dans **un délai maximal de trois ans** à compter de la date de remise au propriétaire des résultats du contrôle, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage ;
1. **Surveillance du niveau d'empoussièrement** dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission, selon les modalités prévues à l'article R. 1334-18 ;
1. **Travaux** de confinement ou de retrait de l'amiante, selon les modalités prévues au dernier alinéa de l'article R. 1334-18. **Les travaux doivent être engagés dans un délai de 1 an** à compter de la date de remise au propriétaire des résultats du contrôle.

2. SYMBOLES UTILISES

Les symboles suivants sont utilisés dans ce rapport de repérage et indique une conclusion, les sondages destructifs ou non, l'évaluation de l'état de conservation des matériaux contenant de l'amiante :

Symbole	*Désignation*
Abs	Produit ou matériau, par nature ne contient pas d'amiante
and	Absence de produit ou matériau contenant de l'amiante **après analyse**
⚠	Produit ou matériau contenant de l'amiante (marquage, documention, …)
⚠	Produit ou matériau contenant de l'amiante **après analyse**
S	Sondage non destructif
S	Sondage destructif
Be D	Bon état ou dégradé
N1 N2 N3	Evaluation amiante des matériaux de la liste A : 1 ou 2 ou 3

3. TEXTES DE REFERENCE

- Arrêté du 26 juin 2013 modifiant l'arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage et modifiant l'arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et du risque de dégradation lié à l'environnement ainsi que le contenu du rapport de repérage
- Arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et du risque de dégradation lié à l'environnement ainsi que le contenu du rapport de repérage
- Arrêté du 21 décembre 2012 relatif aux recommandations générales de sécurité et au contenu de la fiche récapitulative du « dossier technique amiante »
- Décret no 2011-629 du 3 juin 2011 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis
- Code de la Santé Publique Chapitre IV section 2 – articles R1334-14 à R1334-29 et annexe 13-9.
- Décret n° 2006-761 du 30 juin 2006 relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'inhalation de poussières d'amiante et modifiant le Code du Travail.
- Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 relatif aux diagnostics techniques immobiliers et modifiant le code de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique (Version consolidée au 01 novembre 2007)

4. OBJET DE LA MISSION

Date de la commande : 25/03/2025
Dossier N° : 25-LMKHP-192
Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante en vue de la constitution du Dossier Amiante Partie Privative
Périmètre et programme de repérage :

DONNEUR D'ORDRE	NOTAIRE
Nom : LES PETITES CANAILLES	**Nom :** SANS OBJET
Adresse : 30 ter Avenue de Brimont 78400 - CHATOU	**Adresse :** -
Tel :	**Tel** :

Adresse du bien visité : 30 ter Avenue de Brimont 78400 CHATOU
ERP -
Nom locataire :
Tel locataire :

Accès :	Partie : Partie Privative
Type : ERP	Caractéristiques :
Usage : Autres	Cadastre :
Date de construction : avant le 1er janvier 1949	Parcelle : sans objet
Nombre de Niveaux :	En copropriété : Non
Supérieurs : 1 niveau(x)	Lots : non concerné
Inférieurs : aucun niveau inférieur	
Propriété bâtie : Oui	

Cette mission a été réalisée en l'absence d'un représentant du donneur d'ordre
Visite réalisée : **25/03/2025 à 16H45 par Nassre ID FOULANE**
Documents transmis :
Autres documents :

Référence	Nbre de pages	Dénomination	Date révision	Infos	Observations
NEANT					

Assurance RCP : GAN N°131.626.297 valide jusqu'au 31/10/2025

5. CADRE DE LA MISSION ET METHODE D'INVESTIGATION

L'objectif du repérage est d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante incorporés dans l'immeuble et susceptible de libérer des fibres d'amiante en cas d'agression mécanique résultant de l'usage des locaux (chocs et frottements) ou à l'occasion d'opérations d'entretien ou de maintenance.

La mission consiste exclusivement à rechercher et constater de visu la présence de matériaux et produits, accessibles sans travaux destructifs, qui correspondent à la liste A définie en annexe 13.9 du Code de la Santé Publique et qui sont susceptibles de contenir de l'amiante.

Il est précisé dans le tableau général de repérage du présent document les listes A de matériaux et produits et matériaux susceptibles de contenir de l'amiante de l'annexe 13-9 applicables pour cette mission.
Un examen exhaustif de tous les locaux qui composent le bâtiment est effectué. La définition de zones présentant des similitudes d'ouvrage permet d'optimiser les investigations à conduire en réduisant le nombre de prélèvements qui sont transmis pour analyse.
Pour chacun des ouvrages ou composants repérés, en fonction des informations dont il dispose et de sa connaissance des matériaux et produits utilisés, l'opérateur du repérage atteste le cas échéant, de la présence d'amiante. En cas de doute, il détermine les prélèvements et analyses de matériaux nécessaires pour conclure.
Lorsqu'un produit ou matériau est considéré comme étant « susceptible de contenir de l'amiante », l'opérateur de repérage ne peut conclure à l'absence d'amiante sans avoir recours à une analyse.
Conformément aux prescriptions de l'article R1334-18 du code de la santé publique, les analyses des échantillons de ces produits et matériaux sont réalisés par un organisme accrédité.
L'opérateur de repérage veille à la traçabilité des échantillons prélevés ; ces échantillons sont repérés de manière à ce que les ouvrages dans lesquels ils ont été prélevés soient précisément identifiés.

Remarques importantes :

Le repérage ne comporte aucun démontage hormis le soulèvement de plaques de faux plafond, grille de ventilation ou trappes de visite (accessible sans démontage), ni investigation destructive à l'exclusion des prélèvements de matériaux. En conséquence notre responsabilité ne saurait être engagée en cas de découverte ultérieure de matériaux contenant de l'amiante dans les endroits non accessibles ou hermétiquement clos lors de la visite, ou nécessitant un arrachage de revêtements destructif ou des démolitions, ou nécessitant des démontages de matériels ou des déplacements de meubles.

- Par ailleurs, toutes modifications ultérieures substantielles de l'ouvrage ou de son usage qui rendraient accessibles des matériaux qui n'étaient pas visibles précédemment, nécessitera la mise à jour de ce rapport de repérage, et annulera tout ou partie des conclusions données

6. LOCAUX VISITES

6.1. LOCAUX VISITES :

Liste des pièces :
Niveau 0 : Hall, Ascenseur, Salle petit fils, Piece, Piece 2, Toilette, Cuisine, Pièce 3
Niveau 1 : Escalier RDC v 1er, Palier, Piece 4, Dégagement, Salle d'eau, Atelier, Pièce 5

Observations relatives aux pièces

Niveau	Zone	Pièce	Observations
			Néant

7. TABLEAU GENERAL DE REPERAGE

Observations générales:	NEANT

Liste A	
Elément de construction	**Prélèvements / Observations**
Flocages	Sans objet
Calorifugeages	Sans objet
Faux plafonds	Sans objet

8. MATERIAUX REPERES DANS LE CADRE DE LA MISSION

Matériaux de la liste A repérés dans le cadre de la mission décrite dans l'entête de ce rapport

N° de repérage	Niveau	Zone homogène	Matériau	Photo	Prélèvement échantillon (1)	Résultat	Nombre de sondages D=destructif ND=non destructif		Evaluation de l' état de conservation
							D	ND	
			Aucun matériau						

(1) Prélèvements : Voir la synthèse des prélèvements.
(2) Evaluation : Matériaux de la liste A : **1**=Contrôle périodique, **2**=Surveillance du niveau d'empoussièrement, **3**=Tavaux à réaliser et prise de mesures

idf Experts
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS ile de France

CERTIFICATIONS

BUREAU VERITAS
Certification

Certificat

Attribué à

ID FOULANE Nasser

Bureau Veritas Certification certifie que les compétences de la personne mentionnée ci-dessus répondent aux exigences des arrêtés relatifs aux critères de certification de compétences ci-dessous pris en application des articles L271-6 et R 271.1 du Code la Construction et de l'Habitation et relatifs aux critères de compétence des personnes physiques réalisant des dossiers de diagnostics techniques tels que définis à l'article L271-4 du code précité

DOMAINES TECHNIQUES

	Références des arrêtés	Date de Certification originale	Validité du Certificat*
Amiante sans mention	Arrêté du 2 Juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	**24/05/2021**	**23/05/2028**
Electricité	Arrêté du 2 Juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	**24/05/2021**	**23/05/2028**
Plomb sans mention	Arrêté du 2 Juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	**24/05/2021**	**23/05/2028**
Termites métropole	Arrêté du 2 Juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification	**24/05/2021**	**23/05/2028**

Date : 10/06/2021 Numéro de certificat : 10683323

Laurent Croguennec, Président

* Sous réserve du respect des dispositions contractuelles et des résultats positifs des surveillances réalisées, ce certificat est valable jusqu'au : voir ci-dessus

Des informations supplémentaires concernant le périmètre de ce certificat ainsi que l'applicabilité des exigences du référentiel peuvent être obtenues en consultant l'organisme.
Pour vérifier la validité de ce certificat, vous pouvez aller sur www.bureauveritas.fr/certification-diag

Adresse de l'organisme certificateur : Bureau Veritas Certification France
Le Triangle de l'Arche, 9 cours du Triangle 92937 Paris-la-Défense CEDEX

cofrac
CERTIFICATION DE PERSONNES
ACCREDITATION N°4-0087
Liste des sites et portées disponibles sur www.cofrac.fr

BUREAU VERITAS

ATTESTATION D'ASSURANCE

Votre agence
VAL D'YERRES ASSURANCES CONSEILS
AGENT GENERAL
11 BOULEVARD CRETE
91100 CORBEIL ESSONNES
Tél : 01 60 89 04 90
Mail : corbeil@gan.fr
N° Orias : 13003160
Site Orias : www.orias.fr

IDF EXPERTS
104 AVENUE ALBERT 1ER
92500 RUEIL MALMAISON

Vos références

N° client / identifiant internet	: 34632021
N° souscripteur	: 24296269R
N° contrat	: 242962690002

ATTESTATION D'ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE PROFESSIONNELLE DES EXPERTS EN DIAGNOSTIC

VOUS (SOUSCRIPTEUR) :
IDF EXPERTS

L'ASSUREUR CI-DESSOUS DENOMME :
Gan Assurances

Atteste que vous avez souscrit le contrat GAN MULTIRISQUES ESSENTIEL ci-dessus référencé garantissant les conséquences financières de votre responsabilité civile professionnelle.

Vous exercez la profession : EXPERT EN DIAGNOSTIC TECHNIQUE IMMOBILIER.

Les garanties accordées par le contrat sont les suivantes :

N° souscripteur : 24296269R

GARANTIES		MONTANTS DE GARANTIE (1)	FRANCHISE OU SEUIL D'INTERVENTION (2)
Responsabilité civile exploitation	- Dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs **dont :** *- Dommages matériels et immatériels consécutifs à dommages matériels* *- Dommages causés aux installations enterrées par les engins et matériels de chantier automoteurs* *- Vol du fait des préposés*	**16 000 000 €** tous dommages confondus par année d'assurance **1 500 000 €** par sinistre **46 000 €** par sinistre **15 000 €** par sinistre	Dommages corporels : **sans franchise** Dommages matériels et immatériels : **10%** de l'indemnité d'assurance avec un minimum de **355 €** et un maximum de **1 773 €** Sauf : - activités Etude, Conseils : 549 € - activités des TPE Manufacturières : **10%** de l'indemnité d'assurance avec un minimum de **620 €** et un maximum de **3 720 €**
	- Faute inexcusable de l'employeur	**3 000 000 €** par année d'assurance	**sans franchise**
	- Dommages matériels et immatériels consécutifs aux «Biens confiés»	**76 500 €** par sinistre	**10%** de l'indemnité d'assurance avec un minimum de **220 €** et un maximum de **549 €**
	- Pertes de biens confiés	**15 000 €** par année d'assurance	

Responsabilité civile atteintes à l'environnement	- Tous dommages confondus **dont :** *- Dommages matériels et immatériels / Préjudices écologiques* *- Frais de remboursement des mesures conservatoires* *- Frais d'urgence*	**765 000 €** par année d'assurance **300 000 €** par sinistre **10%** du montant des dommages et à concurrence de **76 500 €** par sinistre	Dommages corporels : **sans franchise** Autres dommages : **1 418 €**

EDITO/G25ARCPO01/18-11-2024

N° souscripteur : 24296269R

Responsabilité civile études, conseils, professions libérales	- Dommages corporels, matériels et immatériels **dont :** *- Dommages immatériels non consécutifs* *- Dommages matériels aux pièces ou documents confiés* *- Détournement commis par un préposé* *- Assurance des archives de l'assuré*	**600 000 €** par année d'assurance **300 000 €** par année d'assurance **76 500 €** par année d'assurance **76 500 €** par année d'assurance **40 000 €** par année d'assurance	Dommages corporels : **sans franchise** Autres dommages **:** **3 000 €** **450 €**
	- Pertes ou destruction de pièces ou documents confiés	**80 000 €** par année d'assurance	

1) Montants non indexés (2) Montants indexés suivant l'évolution de l'indice FFB (995,2 au 2ème trimestre 2020) sauf particularités

ETENDUE TERRITORIALE DE LA GARANTIE
La garantie s'exerce dans les Pays de l'Union Européenne ainsi que les Pays membres de l'Association Européenne de Libre Echange (AELE).

Pour la garantie Responsabilité civile Atteintes à l'Environnement, la garantie s'exerce en France Métropolitaine, dans les Départements et Territoires d'Outre-Mer ainsi que dans la Principauté de Monaco.

Le souscripteur du contrat est avisé que les garanties du présent contrat ne peuvent, en aucun cas, se substituer aux garanties qu'il serait dans l'obligation de souscrire localement dans un pays en application de la législation qui lui est propre en matière d'assurance.

La présente attestation est valable du **01/11/2024** au **31/10/2025** inclus, sous réserve que la garantie soit en vigueur.

Elle a été délivrée pour servir et valoir ce que de droit et ne peut engager l'assureur au-delà des conditions et limites prévues par les dispositions du contrat ci-dessus référencé.

Fait à CORBEIL ESSONNES, le 18 novembre 2024

Pour Gan Assurances

EDITO/G25ARCPO01/18-11-2024

ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Madame, Monsieur,

Conformément à l'article R.271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, je soussigné, Nassre ID FOULANE, gérant de la société IDF EXPERTS, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard des articles L.271-6 et disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le Dossier de Diagnostic Technique (DDT).

Ainsi, ces divers documents sont établis par le personnel de la société IDF EXPERTS :

- présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés (les différents diagnostiqueurs possèdent les certifications adéquates dont la référence est indiquée sur chacun des dossiers),

- ayant souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions (montant de la garantie de 300 000 € par sinistre et 600 000 € par année d'assurance dont l'attestation est jointe dans chacun des dossiers),

- n'ayant aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents constituant le DDT.

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

Nassre ID FOULANE
Gérant.

idf Experts
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS ile de France

ORDRE DE MISSION

*DOSSIER N° **25-LMKHP-192***

Propriétaire : ***LES PETITES CANAILLES*** *(☏)*
30 ter Avenue de Brimont - 78400 CHATOU

Donneur d'ordre : ***LES PETITES CANAILLES*** *(☏)*
30 ter Avenue de Brimont - 78400 CHATOU

Notaire : ***SANS OBJET*** *(☏)*
-

Facture *Titulaire :*
-
Destinataires :

Date de visite prévue : **25/03/2025 à 16H45 à 16H45**
Destinataire du rapport :
Date limite d'envoi du rapport : **25/03/2025**
Montant de la commande : **TTC.**
Diagnostics de la mission :
Indications d'accès :

CARACTERISTIQUES DU BIEN : **ERP**
Adresse : Diagnostics prévus :
bien (☏)
Accès :

Type :	ERP	Partie	Partie Privative
Usage :	Autres	Nb Niveaux :	1 niveau(x) supérieur(s), aucun niveau inférieur.
Date de construction :	avant le 1er janvier 1949	Nb de logements :	
Permis de construire:		Nb Pièces/salles :	
En copropriété :	Non	Caractéristiques :	
Propriété bâtie :	Oui	Lots :	non concerné
		Cadastre :	san objet
Description :			
Accessibilité/historique :			

IMPORTANT
Le technicien de la Société IDF EXPERTS se réserve le droit d'effectuer des prélèvements s'il le juge nécessaire.
Le client ou son donneur d'ordre accepte sans réserve nos conditions générales de vente dont il a pris connaissance.
Le client ou son donneur d'ordre s'engage à nous fournir tous documents nécessaires à la bonne exécution de notre mission.
Le client ou son donneur d'ordre doit nous permettre l'accès complet au bien.

Signature du donneur d'ordre ou du client	Signature technicien
	Nassre ID FOULANE

État du bâtiment relatif à la présence de termites

La présente mission sera exécutée suivant les textes réglementaires et normatifs suivants :
Arrêté du 29 mars 2007 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites
Arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites
L'état sera établi conformément à la norme NF P 03-201 de février 2016.

La mission se limite aux pathologies du bois d'œuvre de l'ensemble immobilier cadastré sur les parties visibles, accessibles depuis l'intérieur des constructions le jour du contrôle, par sondage des éléments sans démolition, sans dégradations, sans manutention d'objets encombrants, sans déplacement de meubles, appareils électroménager, sans dépose de revêtements de sol, de murs et de faux plafonds.
L'accessibilité des charpentes visibles seulement par détuilage, nécessite l'accord écrit du client et reste à sa charge.

Les moyens suivants sont utilisés pour détecter une éventuelle présence de termites :
Examen visuel des parties visibles et accessibles :

- recherche visuelle d'indices d'infestations (cordonnets ou galeries-tunnels, termites, restes de termites, dégâts, etc.) sur les sols, murs, cloisons, plafonds et ensemble des éléments de bois ;
- examen des produits cellulosiques non rattachés au bâti (débris de bois, planches, cageots, papiers, cartons, etc.), posés à même le sol et recherche visuelle de présence ou d'indices de présence (dégâts sur éléments de bois, détérioration de livres, cartons, etc.) ;
- examen des matériaux non cellulosiques rattachés au bâti et pouvant être altérés par les termites (matériaux d'isolation, gaines électriques, revêtement de sol ou muraux, etc.) ;
- recherche et examen des zones propices au passage et/ou au développement des termites (caves, vides sanitaires, réseaux, arrivées et départs de fluides, regards, gaines, câblages, ventilation, joints de dilatation, espaces créés par le retrait entre les différents matériaux, fentes des éléments porteurs en bois, etc.).

Sondage mécanique des bois visibles et accessibles :

- sondage non destructif de l'ensemble des éléments en bois. Sur les éléments en bois dégradés les sondages sont approfondis et si nécessaire destructifs. Les éléments en bois en contact avec les maçonneries doivent faire l'objet de sondages rapprochés. Ne sont pas considérés comme sondages destructifs des altérations telles que celles résultant de l'utilisation de poinçons, de lames, etc.

Autres moyens matériels d'investigation :

- : Loupe grossissante x10, échelle 3.60m, combinaison, pic à souche, burin, massette, ciseau à bois….

Etat des installations intérieures gaz : conditions d'exécutions de la mission

La société IDF EXPERTS ne saurait être responsable des modifications, dégradations ou sinistres survenus, après son passage.

Le diagnostic des installations intérieures au gaz : ce diagnostic a pour objet d'identifier par des contrôles visuels, des essais et des mesures les défauts susceptibles de compromettre la sécurité. Le diagnostic concerne toutes les installations de production individuelle de chaleur ou d'eau chaude sanitaire, qu'elle que soit leur puissance, faisant partie de l'installation intérieure de gaz. En outre, il concerne les installations d'appareils de cuisson s'ils sont desservis par une installation fixe. Le diagnostic porte sur les quatre domaines clés de l'installation intérieure de gaz suivants : la tuyauterie fixe, le raccordement en gaz des appareils, la ventilation des locaux et la combustion (le contrôle de l'état du conduit de fumée n'entre pas dans le champ d'application du diagnostic des installations intérieures au gaz. Seule la présence du conduit et l'état du conduit de raccordement sont contrôlés. Le diagnostic ne concerne pas l'alimentation en gaz des chaufferies ou des mini chaufferies destinées à la production collective de chaleur ou d'eau chaude sanitaire telles que définies à l'article 2 de l'arrêté du 2 août 1977, et ne concerne pas non plus les appareils de cuissons et les appareils de chauffage mobiles alimentés par une bouteille de butane. L'intervention de l'opérateur de diagnostic ne porte que sur les constituants visibles et accessibles de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans montage ni démontage hormis les exceptions mentionnées dans la norme XP P 45-500 ; elle ne préjuge pas des modifications susceptibles d'intervenir ultérieurement sur tout ou partie de l'installation.

- Le donneur d'ordre doit s'assurer qu'au moment du diagnostic, tous les locaux et leurs dépendances concernés seront accessibles, l'installation sera alimentée en gaz, et les appareils d'utilisation présents seront en service. En cas de limite de la mission par défaut de mise en service d'appareil, la société IDF EXPERTS ne repassera pas en cas de mise en service ultérieure (le cas échéant, le donneur d'ordre présentera l'attestation de contrôle de vacuité du conduit de fumée ainsi que celle d'entretien de la chaudière).

Si l'une de ces conditions n'est pas satisfaite et que par conséquent le diagnostic ne peut être réalisé en totalité, l'opérateur de diagnostic consigne dans le rapport de visite chaque impossibilité et les motifs correspondants.

Par ailleurs, la société IDF EXPERTS attire l'attention du donneur d'ordre sur le fait que sa responsabilité resterait pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident ayant pour origine une défaillance de toute ou partie de l'installation n'ayant pu être contrôlée. La responsabilité de l'opérateur de diagnostic est limitée aux points effectivement vérifiés, les contrôles réalisés ne préjugent pas de la conformité de l'installation.

En cas de détection d'un danger grave et immédiat, les mesures suivantes sont susceptibles d'être prises :

- interruption immédiate, partielle ou totale, de l'alimentation en gaz de l'installation.
- mise en place d'étiquette de condamnation sur la (ou les) partie(s) d'installation concernée(s)
- signalisation et localisation des anomalies correspondantes au donneur d'ordre ou à son représentant, et information sur la nature des anomalies relevées et sur la nature des risques encourus en cas d'utilisation de l'installation (fuite de gaz, intoxication oxycarbonée)
- signature du rapport par le donneur d'ordre ou son représentant, et envoi du rapport en recommandé.
- informer immédiatement le distributeur (gaz de réseau ou GPL en vrac) en cas de coupure générale.

Etat des installations électriques des immeubles à usage d'habitation

Chapitre 5 et annexe A de la Norme FD C16-600 de juin 2015

Le donneur d'ordre s'engage à assurer pendant toute la durée du diagnostic :

- l'accès à tous les locaux et dépendances ;
- l'alimentation en électricité effective de l'installation électrique si celle-ci n'a pas fait l'objet d'une interruption de fourniture par le distributeur ;
- l'accès aux parties d'installation électrique situées dans les parties communes et visées par le diagnostic.

L'opérateur de diagnostic :

- attire l'attention du donneur d'ordre sur le fait que sa responsabilité reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident ayant pour origine une défaillance de toute ou partie de l'installation n'ayant pu être contrôlée ;
- rappelle au donneur d'ordre que sa responsabilité d'opérateur de diagnostic est limitée aux points effectivement vérifiés ;
- rappelle que le diagnostic ne porte pas sur le fonctionnement des installations électriques mais sur son état apparent visant la sécurité des personnes et des biens.

ANNEXE - INVENTAIRE PRÉCIS ET LIMITATIF DES CATÉGORIES DE CHARGES, IMPÔTS, TAXES ET REDEVANCES

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, tel que modifié par la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 (dite loi Pinel), et en application de l'article R.145-35 du même code, le présent inventaire établit de manière précise et limitative les catégories de charges, impôts, taxes et redevances liées au bail, ainsi que leur répartition entre le Bailleur et le Preneur. Cet inventaire est exhaustif et s'inscrit dans le cadre des stipulations de l'article 3 du présent avenant de renouvellement du bail commercial.

La répartition est effectuée au prorata des surfaces exploitées dans l'immeuble ou, le cas échéant, au prorata des tantièmes de copropriété. Le Preneur remboursera au Bailleur les montants correspondants en sus du loyer, sur la base de provisions trimestrielles, suivies d'un état récapitulatif annuel communiqué au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi. À la demande du Preneur, le Bailleur fournira tout document justifiant ces montants.

Les catégories ci-après sont limitatives ; aucune autre charge, impôt, taxe ou redevance ne pourra être imputée au Preneur sans avenant expressément consenti par les parties et conforme à la réglementation en vigueur.

Catégorie	Description	À la charge du Preneur	À la charge du Bailleur
Fluides et consommations	Frais de consommation et d'abonnement pour l'eau, l'électricité, le chauffage, la climatisation et tous autres fluides, y compris les compteurs individuels.	Oui, pour les consommations liées aux locaux loués et aux parties communes au prorata.	Non, sauf pour les parties non louées ou propres au Bailleur.
Travaux et réparations	Menues réparations et entretien courant des locaux loués et des équipements (installations électriques, canalisations, ascenseurs, etc.). Travaux d'amélioration ou de modernisation excédant le remplacement à l'identique. Grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil (murs, toitures, etc.).	Oui pour les menues réparations et entretien courant. Non pour les travaux d'amélioration excédant le remplacement à l'identique.	Oui pour les grosses réparations et travaux liés à la vétusté ou à la mise en conformité structurelle.
Entretien et maintenance	Frais d'entretien des parties communes, des espaces verts, des VRD, et des équipements (ascenseurs, chauffage, climatisation, etc.). Frais de nettoyage et de propreté des locaux loués et communs.	Oui, au prorata des surfaces.	Non, sauf pour les honoraires de gestion externe.

Mise en conformité	Travaux prescrits par les autorités pour normes spécifiques à l'activité du Preneur (ex. : normes pour pédicure-podologue). Travaux structurels ou valorisants l'immeuble (ex. : accessibilité générale, désamiantage, amélioration énergétique).	Oui pour les normes liées à l'usage spécifique.	Oui pour les travaux structurels ou non spécifiques.
Assurances	Primes d'assurance pour les locaux loués et l'immeuble (incendie, dégâts des eaux, responsabilité civile, etc.). Honoraires de courtage.	Oui, au prorata.	Non, pour les assurances propres au Bailleur.
Impôts, taxes et redevances	Taxe foncière, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxes sur les bureaux et locaux commerciaux en Île-de-France, et toutes taxes liées à l'usage des locaux. Contribution économique territoriale et taxes dont le redevable légal est le Bailleur. Nouveaux impôts ou taxes créés ultérieurement liés à l'usage.	Oui pour les taxes liées à l'usage ou au bénéfice direct du Preneur.	Oui pour la contribution économique territoriale et taxes propres au Bailleur.
Déchets et environnement	Frais d'élimination et de tri des déchets communs. Taxes environnementales (ex. : sur les parkings).	Oui, au prorata.	Non, pour les déchets propres au Bailleur.
Frais de personnel et prestataires	Salaires, charges sociales du personnel affecté à l'immeuble (surveillance, entretien, sécurité). Rémunération des entreprises extérieures pour tâches d'entretien ou services. Honoraires de gestion ou d'administration de l'immeuble.	Oui pour le personnel et prestataires liés aux services bénéficiant au Preneur.	Oui pour les honoraires de gestion locative.
Autres charges	Frais de diagnostics et contrôles réglementaires (non structurels). Charges d'une association syndicale ou copropriété (avances, honoraires de syndic). Acquisition et renouvellement de matériel d'exploitation courant.	Oui, au prorata pour les éléments bénéficiant au Preneur.	Oui pour les charges liées à des locaux vacants ou à d'autres locataires.

Cet inventaire ne comprend aucune imputation au Preneur des charges relatives à des locaux vacants, à d'autres locataires, ou à des travaux relevant de la vétusté ou des grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil, conformément à l'article R.145-35 du Code de commerce.

Fait à Chatou, le 24 juillet 2025

Le(s) Bailleur(s)	**Le(s) Preneur(s)**
Damien TONDELLI	Timothée Denant
Certified by yousign	Certified by yousign