

CONSEIL D'ADMINISTRATION DE L'UNIVERSITÉ DE TOURS
Séance du 26 septembre 2022**DÉLIBÉRATION n°2022-90**

Le conseil d'administration s'est réuni le lundi 26 septembre 2022 en séance plénière, sur convocation du Président de l'université, adressée le vendredi 16 septembre 2022.

Point de l'ordre du jour :

4.4. Approbation d'un bail commercial

.....

Vu le code de l'éducation,

Vu les statuts de l'université de Tours,

Vu la délégation de signature exceptionnelle du Président de l'université n°DAJP/2022-474 en date du 5 septembre 2022 accordée à M. Jérôme Delanoue pour la signature du bail commercial,

Vu l'avis favorable du directeur départemental des finances publiques en date du 9 septembre 2022,

Exposé de la décision :

Face au constat des difficultés techniques d'opérer les travaux de rénovation de la bibliothèque universitaire des Tanneurs en site occupé (opération CPER 2015-2020), il a été décidé de louer un espace approprié permettant, d'une part, de stocker les 8 kilomètres linéaires d'ouvrages de la bibliothèque et, d'autre part, d'assurer un service de prêt des ouvrages. Le local faisant l'objet du présent bail commercial, d'une superficie de 887 m², est situé sur la commune de Joué-les-Tours. La durée du bail commercial est de 9 ans avec une possibilité de résiliation triennale. La location est consentie pour un montant annuel de 45 000 € hors taxes et charges.

Proposition de décision soumise au conseil :

- approbation du bail commercial pour le stockage des ouvrages de la bibliothèque des Tanneurs (p.j.).

Après en avoir délibéré, le conseil d'administration approuve la présente décision, comme suit :

Nombre de membres constituant le conseil :	36
Quorum :	18
Nombre de membres participant à la délibération :	25
Abstentions :	0
Votes exprimés :	25
Pour :	25
Contre :	0

Pièce jointe :

- bail commercial avec la société Start Immo.

Fait à Tours,

101214701
PB/LS/

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,
LE DOUZE SEPTEMBRE
A MONTRICHARD VAL DE CHER (Loir-et-Cher), 9 rue du Pont, au siège
de l'Office Notarial ci-après nommé,
Maître LOUBOFF Sarah, notaire au sein de la société « TIERCELIN -
BRUNET - DUVIVIER », société d'exercice libéral à responsabilité limitée titulaire
d'un Office Notarial à MONTRICHARD VAL DE CHER (Loir-et-Cher), 9 rue du
Pont, soussigné,**

A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

BAILLEUR

La Société dénommée **START IMMO**, Société civile immobilière dont le siège est à FONDETTES (37230), 2 rue des Hautes Roches, identifiée au SIREN sous le numéro 505 279 109 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOURS.

PRENEUR

L'Etablissement dénommé **UNIVERSITE DE TOURS**, Etablissement public national à caractère scientifique culturel et professionnel dont le siège est à TOURS (37000), 60 rue du Plat d'Etain, identifiée au SIREN sous le numéro 193708005 et non inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée **START IMMO** est représentée à l'acte par Monsieur Jean-Philippe GRAND, associé gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts.

- L'établissement public dénommé **UNIVERSITE DE TOURS** est représentée à l'acte par Monsieur Jérôme DELANOUE, spécialement habilité par Monsieur le Président de l'université de TOURS, suivant délégation spéciale en date du 5 septembre 2022, demeurée ci-annexée.

DECLARATION SUR LA CAPACITE

Préalablement au bail, les parties déclarent :

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

Le **BAILLEUR** seul :

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

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant la société START IMMO

- Extrait K bis.

Concernant l'Etablissement public UNIVERSITE DE TOURS

- Avis de situation au répertoire SIRENE
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

Si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination bailleur ou preneur, elles agiront solidairement entre elles.

BAIL COMMERCIAL

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

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A JOUE-LES-TOURS (INDRE-ET-LOIRE) 37300 24 Rue de Chambray, Zone Industrielle n°2,

Dans Un ensemble immobilier INDUSTRIEL à usage d'entrepôt et de stockage, d'une façade d'environ 77 mètres sur la rue de Chambray et composé de 3 bâtiments d'activité contigus, dénommés A, B et C, à usage respectivement de :

- Bâtiment A, bureaux sis en façade avant sur rue ;
- Bâtiment B, ancien atelier de production édifié courant 1930 et de confection édifié vers les années 1955 ;
- Bâtiment C, ancien atelier et bâtiment de stockage construit dans les années 1965 environ dans le prolongement du bâtiment B.

Le Bâtiment A à usage de bureaux est actuellement occupé et ne communique pas avec les deux autres bâtiments.

DESIGNATION DES BATIMENTS

BATIMENT A

Bâtiment à usage de bureaux, en façade sur rue élevés d'un rez-de-chaussée et d'un premier étage d'une superficie d'environ 520 m² comprenant :

- Au rez-de-chaussée : hall d'accueil, trois bureaux, locaux sociaux et syndicaux, sanitaires, sous-station.
- Au premier étage : six bureaux individuels, salle de réunion, sanitaires.

BATIMENT B

Edifié vers les années 1930, élevé de plain-pied et constitué de 5 halls accolés en forme de shed d'une superficie d'environ 4.123 m².

En partie sud-ouest du bâtiment B ont été aménagés les bureaux d'accompagnement composés d'un bureau d'accueil, salle de réunion - réfectoire, sanitaires hommes et femmes, coin cuisine, un bureau atelier.

BATIMENT C

Edifié vers les années 1965, élevé de plain-pied avec une partie en sous-sol, construit dans le prolongement du bâtiment B, d'une superficie d'environ 3.194 m², composé :

- Au sous-sol : une chaufferie et chaudière à gaz et systèmes de sécurité, deux locaux archives, local cuves à fuel,
- Au rez-de-chaussée : 3 halls.
Parking de soixante places environ.
Aires de circulation bitumées.
Terrain.

Ensemble entièrement clos

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
BX	0478	LES PERRUCHES	00 ha 00 a 05 ca	S
BX	0479	24 RUE DE CHAMBRAY	00 ha 88 a 75 ca	S
BX	0481	LES PERRUCHES	00 ha 37 a 82 ca	BT
BX	0594	LES PERRUCHES	00 ha 00 a 72 ca	S
BX	0916	LES PERRUCHES	00 ha 04 a 38 ca	BT
BX	1026	LES PERRUCHES	00 ha 02 a 00 ca	BT
BX	1027	LES PERRUCHES	00 ha 08 a 57 ca	BT

Total surface : 01 ha 42 a 29 ca

Locaux objets du bail commercial :

Dans le bâtiment B situé au rez-de-chaussée, un local d'activité d'une surface d'environ environ 887 m² au sol.

Et 19 places de parking.

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Bruno HARDY notaire à TOURS le 14 novembre 2008, publié au service de la publicité foncière de TOURS 1ER le 24 novembre 2008, volume 2008P, numéro 9314.

DUREE

Le bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 15 septembre 2022, pour se terminer le 14 septembre 2031.

FACULTE DE RESILIATION TRIENNALE

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

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

Dans tous les cas, le congé peut être donné par le preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à son libre choix.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

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

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

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

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

RAPPORTS TECHNIQUES

AMIANTE

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

Un diagnostic a été réalisé le 12 juin 2022, et demeure ci-annexé.

Le **PRENEUR** déclare en avoir eu parfaitement connaissance dès avant ce jour.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, le 12 juin 2022, et est annexé.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

- les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements,
- le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation,
- la valeur isolante du bien immobilier,
- la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

La personne qui établit le diagnostic de performance énergétique le transmet à l'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie selon un format standardisé par l'intermédiaire de l'application définie à l'article R 126-6 du Code de la construction et de l'habitation, en retour, elle reçoit le numéro d'identifiant du document.

ANNEXE ENVIRONNEMENTALE

Compte tenu de la complexité liée à la réalisation de l'annexe environnementale, telle que définie par les articles R 137-1 à R 137-3 du Code de la construction et de l'habitation, les parties conviennent expressément et amiablement de se dispenser de la production de celle-ci sans recours contre le bailleur.

URBANISME

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

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

CHANGEMENT DE DESTINATION OU D'USAGE

Tout changement de secteur d'activités d'un commerce d'une surface de vente supérieure à 2.000 m², seuil ramené à 1.000 m² lorsque le commerce est à prépondérance alimentaire.

Il est fait observer que dans les communes de moins de vingt-mille habitants, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en la matière d'urbanisme peut, lorsqu'il est saisi d'une demande de permis de construire d'un équipement commercial dont la surface est comprise entre 300 et 1.000 m², proposer au conseil municipal ou à l'organe délibérant de cet établissement de saisir la commission départementale d'aménagement commercial afin qu'elle statue sur la conformité du projet.

Le preneur ne pourra changer la destination des lieux loués, même de façon temporaire.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le bailleur doit supporter le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur les biens loués.

L'article L 541-1 1 du Code de l'environnement dispose notamment que :

« *Est un déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire* ».

L'article L 541-4-1 du même Code exclut de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon l'article L 541-2 dudit Code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Le preneur s'oblige à faire de même pour les déchets qu'il pourrait produire ou détenir et ce conformément aux dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le preneur à l'exploitation de son **activité de stockage de livres, revues, documents, archives, matériels et équipements ainsi que de bureaux** à l'exclusion de toute autre même temporairement.

Le preneur pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de commerce (déspécialisation restreinte) et sous réserve de faire connaître son intention au **BAILLEUR**.

En toute hypothèse, les locaux ne pourront constituer la résidence principale du **PRENEUR**, ceux-ci n'étant pas à usage d'habitation.

CHARGES ET CONDITIONS

- ETAT DES LIEUX - Les parties sont informées des dispositions de l'article L145-40-1 du Code de commerce aux termes desquelles un état des lieux doit être établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire lors de la prise de possession des locaux par le locataire ainsi qu'au moment de leur restitution.

Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement, il devra être établi par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Il est fait observer que le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil aux termes duquel "s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire".

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

Le PRENEUR devra assurer l'entretien courant y compris des extérieurs (espaces verts, caniveaux, parking et surfaces goudronnées, trottoirs, clôtures, portails, ouvertures/fermetures, gouttières, chéneaux de toitures, quai de chargement), ainsi que les tous équipements spécifiques tels que climatisation,

ventilation, installations électriques et téléphoniques, cette liste n'étant pas exhaustive.

Par suite, le BAILLEUR ne pourra être tenu responsable en cas de dommages causés aux tiers ou aux biens en raison du défaut d'entretien desdits éléments.

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

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

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

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

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

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

Ces aménagements ne pourront être faits qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Le PRENEUR déclare qu'il envisage de réaliser de gros travaux dans les locaux loués à savoir l'installation des racks et autres aménagements de stockage pour les livres, la mise en place d'un système de sécurité incendie, la mise en place d'un aérotherme électrique et d'un déstratificateur dans la partie quai de déchargement.

En tout état de cause, il devra recueillir l'accord préalable et écrit du BAILLEUR pour ces travaux.

La remise en l'état ne sera pas demandée sous réserve que les locaux soient restitués dans un bon état et répondant aux standards de mise en location, non spécifique à l'activité exercée par le locataire.

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

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

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

En application des dispositions du second alinéa de l'article R 145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputées au locataire les dépenses relatives aux

travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation le local loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations sur les gros murs, voûtes, les poutres et les couvertures entières.

Etant précisé que le PRENEUR répondra de la conformité des installations et équipements déjà existants au moment de l'entrée en jouissance en vertu de la réglementation alors en vigueur ; le BAILLEUR ne répondant pas de la conformité aux règles applicables après la prise de possession.

Les mises aux normes liées directement à l'activité du PRENEUR seront exclusivement à sa charge.

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

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

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

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

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

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

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

Le preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

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

Le bailleur précise qu'il n'a pas fait de travaux les trois années précédentes.

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

- **JOUISSANCE DES LIEUX.** - Le preneur devra jouir des lieux en se conformant à l'usage et au règlement, s'il existe, de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou

des nuisances aux autres occupants ou aux voisins. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs nauséabondes ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles ou dangereux. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Le preneur ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

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

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

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

- ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION -

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

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

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

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

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

- IMPOTS - CHARGES -

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

2°) - En sus du loyer, le preneur remboursera au bailleur :

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

Etant expressément précisé que les impôts fonciers, et les taxes additionnelles à la taxe foncière seront supportés par le PRENEUR au titre du loyer, comme mentionné ci-après.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- CESSION - SOUS-LOCATION. - Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail ou sous louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du bailleur sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires, et ce pendant une durée de trois années à compter de la date de la cession ou de la sous-location. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite. Il en est de même en vertu de celles de l'article L 642-7 du même Code en cas de cession effectuée dans le cadre d'un plan de cession tel que défini par l'article L 642-5.

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

L'article L145-16-1 du Code de commerce dispose que si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, ce dernier doit informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

- DESTRUCTION -

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

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

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

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

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

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

- VISITE DES LIEUX.-

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

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

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

- RESTITUTION DES LIEUX – REMISE DES CLEFS. -

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Si le preneur se maintient indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de trois cents euros (300,00 eur) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de cinquante pour cent (50%). Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire territorialement compétent.

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

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

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

TOLERANCES

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

LOIS ET REGLEMENTS

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

LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un **loyer annuel de QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (45 000,00 EUR) HORS TAXES, HORS CHARGES**, que le preneur s'oblige à payer au domicile ou siège du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, savoir :

- le loyer principal ci-dessus payable trimestriellement, en QUATRE (4) termes égaux de **ONZE MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (11 250,00 EUR) HORS TAXES, HORS CHARGES**, chacun.
- La taxe foncière, en une seule échéance annuelle sur production de l'avis d'imposition, et au plus tard au 30 novembre de chaque année.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges (hormis la taxe foncière, constituant un élément du loyer en sus du montant indiqué ci-dessus).

Les parties sont averties que le dé plafonnement du loyer s'applique si, notamment à la suite d'une tacite prorogation (absence de renouvellement exprès), le bail est supérieur à douze années (article L 145-34 troisième alinéa du Code de commerce).

Le preneur ne versera aucune provision sur charges au bailleur, les charges seront donc remboursées par le PRENEUR au BAILLEUR sur présentation des justificatifs de charges.

Ce loyer sera payable par trimestre d'avance, le 1^{er} de chaque trimestre et pour la première fois le 15 septembre 2022.

Il est ici précisé que le premier loyer s'élève à la somme de TREIZE MILLE CENT VINGT-CINQ EUROS (13 125,00 EUR) HORS TAXES ET HORS CHARGES, pour la période du 15 septembre 2022 au 31 décembre 2022.

Le bailleur adressera au minimum 15 jours avant la date d'échéance à l'université une facture mentionnant la somme due, la date d'exigibilité et la date limite de paiement.

En cas de difficultés, le cocontractant peut contacter le service facturier de l'université : sfact-marches@univ-tours.fr

Le paiement devra impérativement être effectué par virement bancaire directement sur le compte du BAILLEUR.

Pour l'université, la dépense est imputée à l'adresse budgétaire suivante :

- centre financier
- compte budgétaire
- domaine fonctionnel
- Fonds
- PFI

REVISION DU LOYER

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

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

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

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

INDEXATION CONVENTIONNELLE DU LOYER

Les parties conviennent de se référer aux dispositions de l'article L112-2 du Code monétaire et financier en indexant le loyer sur l'indice des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

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

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

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour étant celui du 1^{er} trimestre de l'année 2022, soit 120,61 ce sont les indices correspondant au trimestre de l'année concernée qui détermineront tant l'indice de base que celui de réajustement.

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

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

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

DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers et des charges ci-dessus stipulés et de l'exécution des conditions du bail, le preneur a remis dès avant ce jour, et par la comptabilité du notaire soussigné, au bailleur qui le reconnaît et lui en donne quittance, une somme de **ONZE MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (11 250,00 EUR)**, à titre de dépôt de garantie.

Dont quittance

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

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

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

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

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

CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de non-exécution, totale ou partielle, ou de non-respect, par le preneur de la clause de destination, du paiement à son échéance de l'un des termes du loyer, des charges et impôts récupérables par le bailleur, des travaux lui incombant, des

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

Si le preneur refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, il encourrait une astreinte de trois cents euros (300,00 eur) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent (50%).

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

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

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

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

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

- pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;
- pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation. Étant néanmoins précisé que l'action en résolution d'un contrat pour non-paiement à l'échéance convenue est une action fondée sur le défaut de paiement. Cette action tombe sous le coup de la suspension des poursuites individuelles contre le débiteur en procédure collective.

Les dispositions des articles L 622-14 2° et R 641-21 du Code de commerce, complétées par l'article R 622-13 dudit Code prévoient que le juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal.

Toutefois le bailleur ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement, et ce, sauf en cas de liquidation judiciaire, un mois après avoir délivré au préalable un commandement de payer.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le bailleur déclare, en vertu des dispositions de l'article 260 2° du Code général des impôts, vouloir assujettir le bail à la taxe sur la valeur ajoutée qui sera à la charge du preneur en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du bailleur en même temps que chaque règlement, ce que le preneur en sa qualité d'assujetti à cette taxe accepte en tant que de besoin.

Il reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation de souscrire auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 alinéas 1 et 2 du Code général des impôts. L'option à la taxe sur la valeur ajoutée prend effet le premier jour du mois au cours duquel elle est formulée au service des impôts.

L'assujettissement du bail à la taxe sur la valeur ajoutée dispense du paiement de la contribution sur les revenus locatifs.

DROIT LEGAL DE PREFERENCE DU PRENEUR

Le preneur bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du local, droit de préférence régi par les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce qui en définit les modalités ainsi que les exceptions.

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

DROIT LEGAL DE PRIORITE DU BAILLEUR

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

Ce droit est inapplicable compte tenu de la qualité du preneur.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que le bail a été négocié et conclu par l'intermédiaire du Cabinet Réseau Brokers en vertu d'un mandat numéro 3898 en date du 20 juillet 2022 donné par le BAILLEUR, et que les honoraires de négociation d'un montant de **treize mille cinq cents euros (13.500,00 eur) HORS TAXES**, soit **SEIZE MILLE DEUX CENTS EUROS (16.200,00 EUR) TOUTES TAXES COMPRISES**, conformément aux stipulations du mandat les honoraires seront supportés à concurrence de moitié chacun :

- Par le bailleur à hauteur de : **SIX MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (6.750,00 EUR) HORS TAXES**, soit **HUIT MILLE CENT EUROS (8.100,00 EUR)**

- Par le preneur à hauteur de : **SIX MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (6.750,00 EUR) HORS TAXES**, soit **HUIT MILLE CENT EUROS (8.100,00 EUR)**

DECLARATIONS

Le bailleur déclare ce qui suit :

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

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

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

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

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

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;
- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

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

PRESCRIPTION

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

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

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

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au bailleur.

FRAIS HONORAIRES

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

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile aux adresses mentionnées ci-dessus.

USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDEE

Aux termes des dispositions de l'article R 145-38 du Code du commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans la mesure où les textes le permettent, la date de notification à l'égard de celle qui y procède est celle de l'expédition de sa lettre et, à l'égard de celle à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur

qui sera désigné par le Centre de Médiation des Notaires du Val de Loire, dont le siège est à Blois (41000), 12 place Jean Jaurès (Tél. 02 38 24 04 24).

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un

transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

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

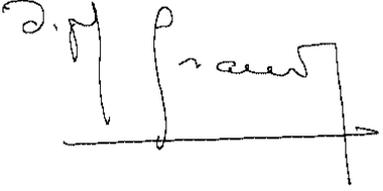
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

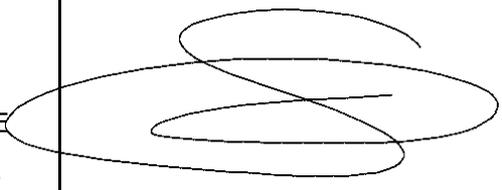
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

<p>M. GRAND Jean-Philippe représentant de la société dénommée START IMMO a signé</p> <p>à MONTRICHARD VAL DE CHER le 12 septembre 2022</p>	
---	--

<p>M. DELANOUE Jérôme représentant de la société dénommée UNIVERSITE DE TOURS a signé</p> <p>à MONTRICHARD VAL DE CHER le 12 septembre 2022</p>	
--	--

<p>et le notaire Me LOUBOFF SARAH a signé</p> <p>à MONTRICHARD VAL DE CHER L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX LE DOUZE SEPTEMBRE</p>	
---	--

Liste des annexes :

- 2022-474_ Délégation temporaire - Jérôme DELANOUE

- Diagnostics

- Etat des risques + Sis

- Plan cadastral

Réf. : DAJP/2022-474

Délégation de signature exceptionnelle**LE PRÉSIDENT**

Vu le code de l'éducation, notamment ses articles L. 712-2 et R. 719-79 ;

Vu les statuts de l'université de Tours ;

Vu la délibération n°2020-71 du conseil d'administration en date du 30 novembre 2020 portant élection de M. Arnaud Giacometti en qualité de Président de l'université de Tours ;

Vu la délibération n°2021-78 du conseil d'administration en date du 27 septembre 2021 approuvant la délégation de pouvoir du Conseil d'administration au Président de l'université ;

DÉCIDE**Article 1^{er} : Délégation de signature**

Délégation de signature est donnée à Monsieur Jérôme DELANOUE à l'effet de signer, au nom du Président de l'université de Tours, le bail commercial avec la Société START IMMO concernant le bien sis 24, rue de Chambray – Zone industrielle n°2 37300 Joué-lès-Tours.

Conformément à la délibération n°2021-78 susvisée, le bail susmentionné sera exécutoire à compter de son approbation par le Conseil d'administration et de sa transmission au Recteur d'Académie.

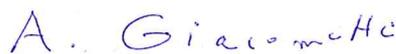
Article 2 : Durée

La présente décision prend effet à compter de sa publication et de sa transmission au Recteur d'Académie. La délégation prend fin à compter de la signature de la convention énoncée à l'article 1^{er}.

Article 3 : Exécution

Le directeur général des services est chargé de l'exécution de la présente décision.

Fait à Tours, le 5 septembre 2022.

Le Président de l'Université**Arnaud GIACOMETTI**

Décision classée au registre des actes administratifs de l'université de Tours, consultable au secrétariat de la direction des affaires juridiques et du patrimoine

Décision publiée sur le site internet de l'université le : **05 SEP. 2022**
Transmise au Recteur le :



Synthèse Dossier de Diagnostic Technique

Réf. : DIA-HGS03-2206-016



Propriétaire : START IMMO

Adresse du bien : 24 Rue de Chambray, 37300 JOUE LES TOURS

Nature du bien : Bâtiment industriel (studio)

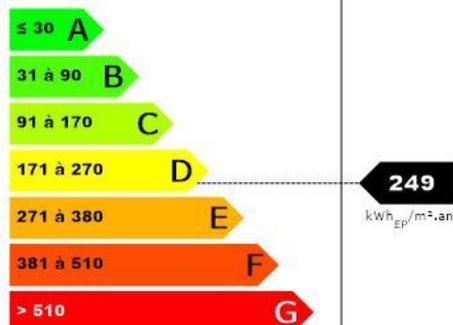
Date du permis de construire : De 1949 au 01/07/1997

Date limite de validité : 14/12/2022

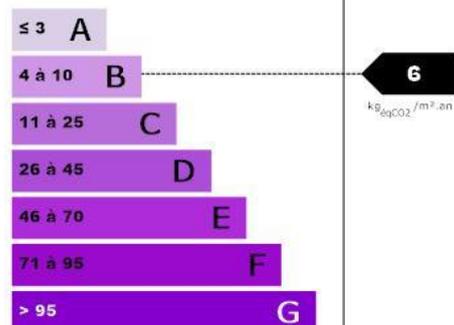
DPE

Date limite de validité : 12/06/2032

Consommation énergétique



Emission de gaz à effet de serre



Amiante

Validité illimitée (sauf travaux)

Absence d'amiante : Il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante.

ERP

Date limite de validité : 14/12/2022

Risque sismique : Zone Faible
Risque radon : Faible

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES :

Zonage du retrait-gonflement des argiles : Aléa Moyen (1)

Cette fiche de synthèse reprend les conclusions des différents diagnostics réalisés.

Elle est donnée à titre indicatif, seuls des rapports complets avec leurs annexes ont une valeur contractuelle.

* pour le cas où il est indiqué validité illimitée d'un des diagnostics, un rapport n'est plus valide en cas de travaux, de changement de réglementation, dans le cas de diagnostic amiante pour les parties concernant des obligations ou recommandations issues des grilles d'évaluation d'état de conservation des matériaux ou produits contenant de l'amiante ainsi que le contenu des dites grilles.



Les intervenants du dossier

> Propriétaire : START IMMO

2 Rue des Hautes Roches, 37230 FONDETTES

> Votre cabinet : DIAGAMTER TOURAINE

12 rue du Pont de l'Arche, 37550 SAINT AVERTIN

02 47 25 89 21

tours.centre@diagamter.com

> Technicien : Monsieur Ahmet Kaçan

02 47 25 89 21

ahmet.kacan@diagamter.com



Monsieur Ahmet Kaçan
Diagnostiqueur certifié

Synthèse dossier
Réf. : DIA-HGS03-2206-016



Sommaire

Rapport DPE	4
Rapport Amiante	10
Éléments de repérage	19
Rapport ERP	20
Attestation d'assurance du dossier	31
Certificat de compétences du dossier	32
Attestation sur l'honneur DDT	33

Rapport de Diagnostic Immobilier

AnalysImmo vous permet de gérer l'ensemble des diagnostics obligatoires : Amiante, Etat Terme et Etat parasite, Constat des Risque d'Exposition au Plomb, Certificat de superficie, Diagnostic de Performance Energétique, Gaz, Electricité, Etat des Risques Naturels et Technologiques. Mais aussi un ensemble d'autres missions de diagnostic : Mise en Copropriété, Etat des lieux, Audit Energétique, Accessibilité des ERP aux personnes handicapées, Evaluation de Biens...

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

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

(6.3.c bis)

Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006, Décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006, Décret n° 2007-363 du 19 mars 2007, Arrêté du 7 décembre 2007, Arrêté du 24 décembre 2012

A INFORMATIONS GENERALES

N° de rapport : Référence ADEME : 2237T1321226L Date du rapport : 13/06/2022 Valable jusqu'au : 12/06/2032 Nature de l'ERP : - Année de construction : Avant 1997 Diagnosticteur : KACAN Ahmet	Signature :
Adresse : 24 Rue de Chambray 37300 JOUE LES TOURS INSEE :	
<input type="checkbox"/> Bâtiment entier <input checked="" type="checkbox"/> Partie de bâtiment : Sth : 695 m ²	
Propriétaire : Nom : START IMMO Adresse : 2 Rue des Hautes Roches 37230 FONDETTES	Gestionnaire (s'il y a lieu) : Nom : Adresse :

B CONSOMMATIONS ANNUELLES D'ENERGIE

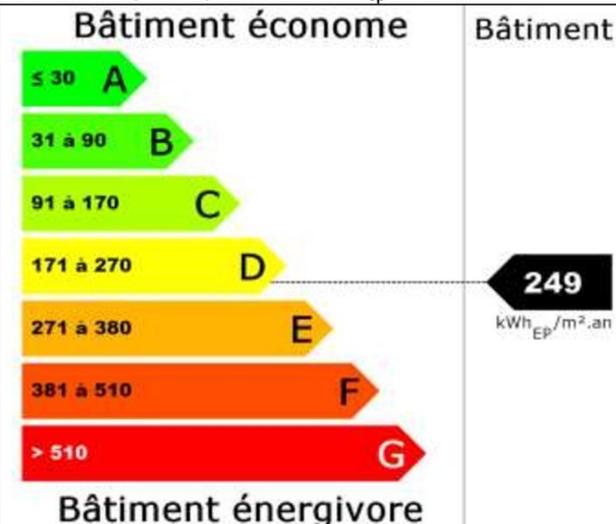
Période de relevés de consommations considérée : du 01/10/2020 au 30/09/2021

	Consommations en énergies finales (détail par énergie en kWh _{EP})	Consommations en énergie primaire (détail par énergie en kWh _{EP})	Frais annuels d'énergie En € (TTC)
Bois, biomasse			
Electricité	Electrique 75 384	173383	12 109,00 €
Gaz			
Autres énergies			
Production d'électricité à demeure			
Abonnements			56,00 €
TOTAL		173 383	12 109,00 €

Consommations énergétiques

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

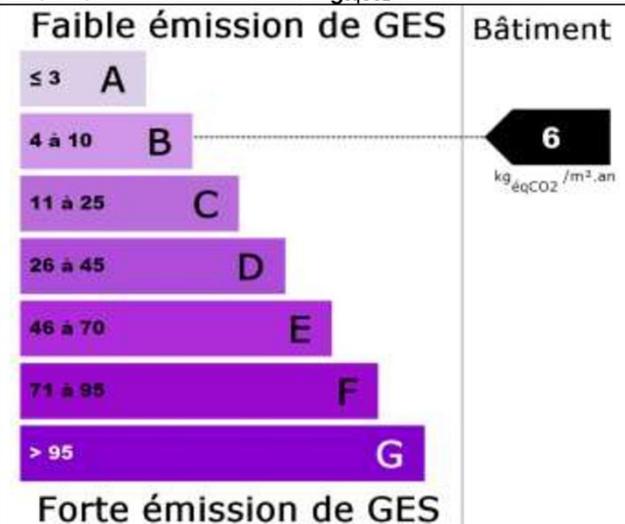
Consommation estimée : 249 kWh_{EP}/m².an



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

Estimation des émissions : 6 kg_{eqCO2}/m².an



Diagnostic de performance énergétique – (6.3.c bis)

C DESCRIPTIF DU BÂTIMENT (OU DE LA PARTIE DE BÂTIMENT) ET DE SES EQUIPEMENTS
C.1 DESCRIPTIF DU BATIMENT (OU DE LA PARTIE DU BATIMENT)
TYPE(S) DE MUR(S)

Intitulé	Type	Donne sur	Epaisseur (cm)	Isolation
Mur ext.	Béton banché	Extérieur	20	Epaisseur : 5 cm (intérieure)
Mur vers livraison	Cloison de plâtre	Extérieur	Inconnue	Intérieure

TYPE(S) DE TOITURE(S)

Intitulé	Type	Donne sur	Isolation
Plafond	Toiture en bac acier	Extérieur	Epaisseur : 20 cm (intérieure)

TYPE(S) DE PLANCHER(S) BAS

Intitulé	Type	Donne sur	Isolation
Plancher 1	Dalle béton	Terre-plein	Inconnue

TYPE(S) DE MENUISERIE(S)

Intitulé	Type	Donne sur	Présence de fermeture	Remplissage en argon ou krypton
Porte 1	Métallique Vitrée 30-60% double vitrage	Extérieur	-	-
Fenêtre 1	Fenêtres coulissantes, Menuiserie métallique à rupture de pont thermique VIR - double vitrage vertical (e = 20 mm) avec Fermeture	Extérieur	Oui	Oui

C.2 DESCRIPTIF DU SYSTÈME DE CHAUFFAGE ET DE REFROIDISSEMENT
TYPE(S) DE SYSTEME(S) DE CHAUFFAGE

Type de système	Type d'énergie	Veilleuse	Rapport d'inspection	Individuel / Collectif
Convecteur électrique NF**	Electrique	NA	Non requis	Individuel
Panneau rayonnant électrique NFC	Electrique	NA	Non requis	Individuel
Pompe à chaleur Air/Air	Electrique	NA	Non requis	Individuel
Radiateur électrique NF***	Electrique	NA	Non requis	Individuel

Types d'émetteurs liés aux systèmes de chauffage

Convecteur électrique NF**
Panneau rayonnant électrique NFC
Air soufflé
Radiateur électrique NF***

TYPE(S) DE SYSTEME(S) DE REFROIDISSEMENT

Type de système
Pac air / air

C.3 DESCRIPTIF DU SYSTÈME D'EAU CHAUDE SANITAIRE

TYPE(S) DE SYSTEME(S) D'EAU CHAUDE SANITAIRE - AUCUN -

C.4 DESCRIPTIF DU SYSTÈME DE VENTILATION

TYPE DE SYSTEME DE VENTILATION

Type de système
VMC SF Auto réglable

C.5 DESCRIPTIF DU SYSTÈME D'ECLAIRAGE

TYPE DE SYSTEME D'ECLAIRAGE

Type de système
Tubes néon

C.6 DESCRIPTIF DES AUTRES SYSTEMES

AUTRES EQUIPEMENTS CONSOMMANTS DE L'ENERGIE - AUCUN -

C.7 NOMBRE D'OCCUPANTS : < 300

C.8 DESCRIPTIF DES EQUIPEMENTS UTILISANT DES ENERGIES RENOUVELABLES - AUCUN -

Quantité d'énergie d'origine renouvelable apportée au bâtiment :	Néant
--	-------

D NOTICE D'INFORMATION

Pourquoi un diagnostic dans les bâtiments publics

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

Factures et performance énergétique

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

Énergie finale et énergie primaire

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

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

Constitution de l'étiquette énergie

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

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 :

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 votre collectivité ou établissement.

Chauffage

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

Ventilation

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

Eau chaude sanitaire

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

Bureautique

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

Sensibilisation des occupants et du personnel

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

Compléments

E RECOMMANDATIONS D'AMELIORATION ENERGETIQUE

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

Projet	Mesures d'amélioration	Commentaires
Recommandation	Isolation des Murs en contact avec l'extérieur et rampants de toitures de pente supérieure à 60°	Isolation des Murs en contact avec l'extérieur . Mise en place d'un isolant
Recommandation	Isolation par l'intérieur des Murs en contact avec un volume non chauffé	Isolation des Murs en contact avec un volume non chauffé.

Commentaires :

Néant

Les travaux sont a realiser par un professionnel qualifie.

Pour plus d'informations :

www.logement.gouv.fr rubrique performance energetique

Www.ademe.fr

F CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR

Signature



Etablissement du rapport :

Fait à **SAINT-AVERTIN** le **13/06/2022**

Cabinet : **OPT'IM DIAGNOSTICS**

Nom du responsable : **HEGESIPPE PATRICK**

Désignation de la compagnie d'assurance : **AXA**

N° de police : **1148866204**

Date de validité : **31/12/2022**

Date de visite : **13/06/2022**

Le présent rapport est établi par **KACAN Ahmet** dont les compétences sont certifiées par : **I.CERT**

N° de certificat de qualification : **CPDI2776**

Date d'obtention : **29/10/2017**

Version du logiciel utilisé : **AnalysImmo DPE 3CL 2021 version 4.1.1**



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

Le repérage réglementaire effectué dans le cadre de la constitution du Dossier Technique Amiante d'un immeuble bâti mentionnés aux articles R.1334-17 et R.1334-18 du code de la santé publique est effectué suivant le programme défini par **les listes A et B** de l'annexe 13-9 du même code. Le présent rapport informe de la présence ou l'absence de matériaux ou produit contenant de l'amiante ainsi que, le cas échéant, de leur état de conservation.

Dans le cadre de la réalisation de **travaux** dans ou à proximité de cet immeuble concernant des matériaux ou produits qui ne sont pas présents dans les listes A et B, **le présent rapport peut ne pas être suffisant pour évaluer les risques liés à l'inhalation de fibres d'amiante et assurer la sécurité des travailleurs réalisant les travaux ainsi que celle du public aux abords du chantier.** Un repérage complémentaire avant travaux doit, le cas échéant, être effectué.

Dans le cadre de la **démolition** de cet immeuble, un **diagnostic réglementaire avant démolition** doit être réalisé (article R.1334-19 du Code de la Santé Publique).

Donneur d'ordre

Si différent du propriétaire

Propriétaire

START IMMO

2 Rue des Hautes Roches, 37230 FONDETTES

Identification du bien immobilier et de ses annexes

Adresse du bien	24 Rue de Chambray, 37300 JOUE LES TOURS
Description sommaire	Bâtiment industriel (studio)
Références cadastrales	Section : BX, N° parcelle(s) : 479
Nature et situation de l'immeuble	Immeuble bâti, bien non indépendant
Permis de construire délivré en	De 1949 au 01/07/1997
Fonction principale du bâtiment	Local professionnel

Références de la mission

Commande effectuée le	02/06/2022
Visite réalisée le	13/06/2022 à 09:00
Opérateur de repérage et certification	Monsieur Ahmet Kaçan. Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : I.CERT Parc Edonia Bât G rue de la Terre Victoria 35760 Saint-Grégoire (Réf : CPDI 2776)
Assurances	AXA RCP n° 1148866204 - Montant de garantie : 2 000 000 € - Date de validité : 31/12/2022
Laboratoire accrédité (analyse)	ITGA,
Pièces jointes	Attestation d'assurance, certificat de compétences
Contact sur place	Madame DIVERCHY
Sous-traitance	Sans objet

Textes de référence : Article L.1334-12-1 du Code de la Santé Publique; Articles R.1334-17, R.1334-18 et R.1334-29-5 du Code de la Santé Publique; Décret du 3 juin 2011 ; Arrêté du 21 décembre 2012 ; Arrêtés du 12 décembre 2012; Arrêtés du 26 juin 2013; Parties réglementairement applicable de la norme NF X 46-020 de la version en vigueur.

Conclusion(s) de la mission de repérage

Absence d'Amiante

Dans le cadre de la mission décrite en tête de rapport :

Il a été repéré un ou plusieurs matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante. Après investigation, il(s) ne contient / contiennent pas d'amiante :

Pour la liste "A" :

- ZPSO n°1 : -, Faux plafond (Rez de chaussée Bureau 1 / Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante)

- ZPSO n°2 : -, Faux plafond (Rez de chaussée Bureau 2 / Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante)

- ZPSO n°3 : -, Faux plafond (Rez de chaussée Bureau 3 / Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante)

- ZPSO n°4 : -, Faux plafond (Rez de chaussée TGBT / Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante)

- ZPSO n°5 : -, Faux plafond (Rez de chaussée Magasin / Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante)

- ZPSO n°6 : -, Faux plafond (Rez de chaussée Bureau 4 / Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante)

- ZPSO n°7 : -, Faux plafond (Rez de chaussée Nutrition / Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante)

- ZPSO n°8 : -, Faux plafond (Rez de chaussée Lavabo / Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante)

- ZPSO n°9 : -, Faux plafond (Rez de chaussée WC 1 / Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante)

- ZPSO n°10 : -, Faux plafond (Rez de chaussée WC 2 / Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante)

- ZPSO n°11 : -, Faux plafond (Rez de chaussée Réserve 2 / Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante)

- ZPSO n°12 : -, Faux plafond (Rez de chaussée Salle de reunion / Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante)

Fait à ST AVERTIN, le 13/06/2022

Monsieur Ahmet Kaçan
Diagnosticteur certifié



Sommaire

- 1 Donneur d'ordre
- 2 Propriétaire
- 3 Identification du bien immobilier et de ses annexes
- 4 Références de la mission
- 5 Conclusion(s) de la mission de repérage
- 6 Sommaire
- 7 Documents et informations disponibles
- 8 Préparation de la mission de repérage
- 9 Programme de repérage
- 10 Rapports précédemment réalisés
- 11 Conclusions concernant les matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante : liste A
- 12 Conclusions concernant les matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante : liste B
- 13 Matériaux ou produits contenant de l'amiante : hors programme de repérage
- 14 Pièces ou locaux visités
- 15 Locaux et parties d'immeubles bâtis non visités
- 16 Observations

- 17 Croquis permettant de localiser les prélèvements et les matériaux ou produits contenant de l'amiant
- 18 Conditions particulières d'exécution
- 19 Evaluation des états de conservation
- 20 Eléments d'information
- 21 Attestation d'assurance
- 22 Attestation de compétences
- 23 Procès-verbaux d'analyse
- 24 Procès-verbaux d'analyse antérieurs

Documents et informations disponibles

Documents	Fournis	Références
Documents relatifs à la construction ou aux principaux travaux de rénovation de l'immeuble	Non fournis	Sans objet
Plans ou croquis du bâtiment	Plans non disponibles à la date de la visite.	Sans objet
Règles de sécurité	Sans objet	Sans objet

Préparation de la mission de repérage

Documents	Description	Références	Fourni
Documents et informations complémentaires demandés nécessaires à la bonne exécution de la mission	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet
Autorisations d'accès ou accompagnements	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet
Mode opératoire	Sans objet.	Sans objet.	Sans objet

Programme de repérage

Les repérages réglementaires dans le cadre de la vente d'un immeuble bâti mentionnés aux articles R.1334-20 (liste A) et R.1334-21 (liste B) du code de la santé publique sont effectués suivant le programme suivant:

Liste A (annexe 13-9 du Code de la Santé Publique)

Composant à sonder ou vérifier

Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

Liste B (annexe 13-9 du Code de la Santé Publique)

Parois verticales intérieures

Composant de la construction	Partie du composant à sonder ou vérifier
Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs).	Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu.
Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres.	Enduits projetés, panneaux de cloisons.

Planchers et plafonds

Composant de la construction	Partie du composant à sonder ou vérifier
Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres. Planchers.	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés. Dalles de sol.

Conduits, canalisations et équipements intérieurs

Composant de la construction	Partie du composant à sonder ou vérifier
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...).	Conduits, enveloppes de calorifuges.
Clapets/ volets coupe-feu.	Clapets, volets, rebouchage.
Portes coupe-feu.	Joints (tresses, bandes).
Vide-ordures.	Conduits.

Éléments extérieurs

Composant de la construction	Partie du composant à sonder ou vérifier
Toitures.	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardeaux bitumineux.
Bardages et façades légères.	Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment).
Conduits en toiture et façade.	Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée.

Rapports précédemment réalisés

Aucun document n'a été récupéré.

Liste et localisation des matériaux et produits repérés de la liste A

Pièce ou local (Zone homogène)	Composant de la construction	Description et repérage	Critères ayant permis de conclure	Présence ou absence d'amiante	Résultat de l'évaluation de l'état de conservation	Obligations en fonction des résultats
Rez de chaussée - TGBT (Zone Homogène n°4)	Faux plafond [-]	Faux plafond récent	Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante	Absence	Sans objet	
Rez de chaussée - Bureau 1 (Zone Homogène n°1)	Faux plafond [-]	Faux plafond récent	Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante	Absence	Sans objet	
Rez de chaussée - Bureau 2 (Zone Homogène n°2)	Faux plafond [-]	Faux plafond récent	Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante	Absence	Sans objet	
Rez de chaussée - Bureau 3 (Zone Homogène n°3)	Faux plafond [-]	Faux plafond récent	Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante	Absence	Sans objet	
Rez de chaussée - Magasin (Zone Homogène n°5)	Faux plafond [-]	Faux plafond récent	Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante	Absence	Sans objet	
Rez de chaussée - Bureau 4 (Zone Homogène n°6)	Faux plafond [-]	Faux plafond récent	Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante	Absence	Sans objet	
Rez de chaussée - Nutrition (Zone Homogène n°7)	Faux plafond [-]	Faux plafond récent	Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante	Absence	Sans objet	
Rez de chaussée - Lavabo (Zone Homogène n°8)	Faux plafond [-]	Faux plafond récent	Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante	Absence	Sans objet	

Rez de chaussée - WC 1 (Zone Homogène n°9)	Faux plafond [-]	Faux plafond récent	Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante	Absence	Sans objet	
Rez de chaussée - WC 2 (Zone Homogène n°10)	Faux plafond [-]	Faux plafond récent	Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante	Absence	Sans objet	
Rez de chaussée - Réserve 2 (Zone Homogène n°11)	Faux plafond [-]	Faux plafond récent	Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante	Absence	Sans objet	
Rez de chaussée - Salle de reunion (Zone Homogène n°12)	Faux plafond [-]	Faux plafond récent	Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante	Absence	Sans objet	

Liste et localisation des matériaux et produits repérés de la liste B

Il n'a pas été repéré de matériaux et produits de la liste B.

Matériaux ou produits contenant de l'amiante : hors programme de repérage

Sans objet.

Pièces ou locaux visités

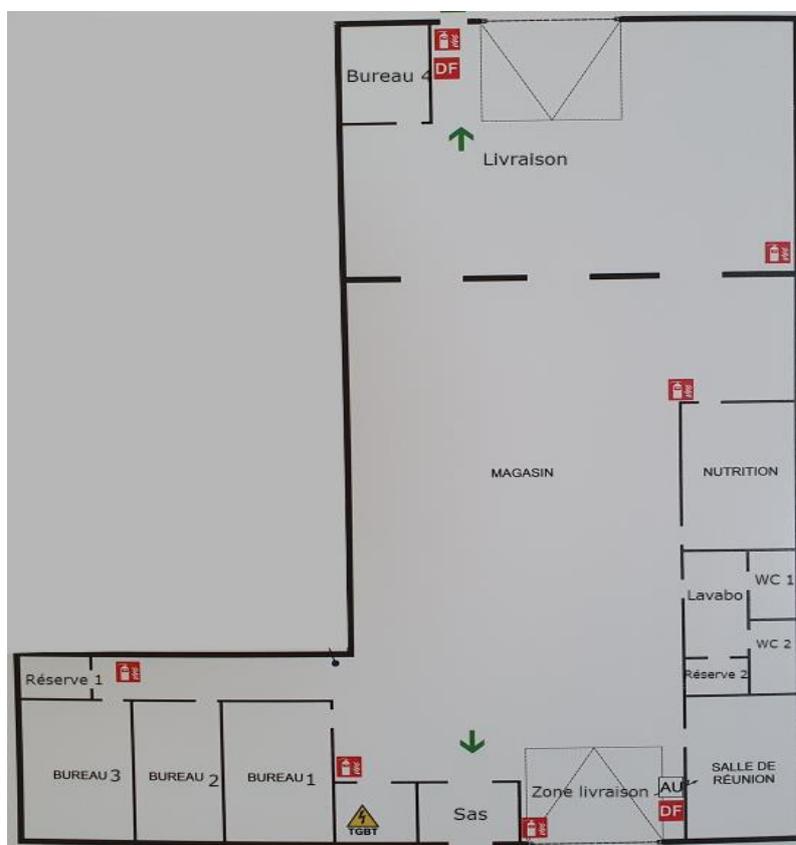
Rez de chaussée : Sas, TGBT, Bureau 1, Bureau 2, Bureau 3, Réserve 1, Magasin, Livraison, Bureau 4, Nutrition, Lavabo, WC 1, WC 2, Réserve 2, Salle de reunion, Zone livraison.

Locaux et parties d'immeubles bâtis non visités

Tous les ouvrages dont l'opérateur a eu connaissance ont été visités.

Observations

Croquis permettant de localiser les prélèvements et les matériaux ou produits contenant de l'amiante



Conditions particulières d'exécution

Le repérage réglementaire effectué dans le cadre de la constitution d'un Dossier Technique Amiante d'un immeuble bâti mentionnés aux articles R.1334-17 et R.1334-18 du code de la santé publique est effectué suivant le programme défini par les listes A et B de l'annexe 13-9 du même code. Il informe de la présence ou l'absence de matériaux ou produit contenant de l'amiante d'après les listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique ainsi que, le cas échéant, de leur état de conservation. Il est réalisé contractuellement, suivant les dispositions de l'arrêté du 12 décembre 2012 modifié par l'arrêté du 26 juin 2013 relatif au repérage des matériaux et produits de la liste C contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage. Les règles d'échantillonnage des sondages et prélèvements sont réalisés suivant les recommandations de l'annexe A de la norme NF X 46-020 de la version en vigueur.

L'ensemble des matériaux ou produits ne faisant pas partie des listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique ne sont pas inclus dans le programme de repérage contractuel et ne sont donc pas considérés comme des matériaux ou produits à repérer, et sauf demande particulière de complément au programme de repérage contractuels, ne font pas l'objet de ce repérage d'amiante.

Le présent repérage amiante ne préjuge donc pas de l'existence dans la construction d'autres matériaux ou produits pouvant contenir de l'amiante, soit non listés dans le tableau ci-dessus, soit pouvant apparaître après une investigation approfondie destructive (par exemple : flocage dissimulé derrière une contre-cloison, calorifugeage de canalisation encoffré...).

Lorsque l'opérateur a connaissance d'autres matériaux ou produits non listés dans le programme de repérage contractuel, réputés contenir de l'amiante de façon certaine (ex : marquage AT sur un matériau en fibre-ciment attestant de la présence d'amiante,...), il les signale également, sans pour autant que ce signalement garantisse l'exhaustivité des investigations concernant l'ensemble des matériaux ou produits non concernés par le programme de repérage.

Plus généralement, l'absence de signalement d'un composant ou partie de composant non concerné par le programme de repérage définit partie ne peut faire l'objet d'un appel en garantie.

Le présent rapport de repérage amiante n'est pas suffisant en cas de travaux ou démolition.

Il doit être complété, selon le cas, par un contrôle amiante spécifique « avant travaux » ou « avant démolition », au cours desquels il peut être nécessaire de réaliser des investigations approfondies destructives pour s'assurer de la composition interne d'un composant, d'un ouvrage ou d'un volume concerné par les travaux ou la démolition.

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

Evaluation des états de conservation

Sans objet.

Eléments d'information

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

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

Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation. Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés, notamment dans le cas de retrait ou d'encapsulation de ce type de matériau ou produit.

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

Attestation d'assurance

Voir document joint en annexe au rapport.

Certificat de compétence

Voir document joint en annexe au rapport.

Procès-verbaux d'analyse

Il n'a pas été réalisé de prélèvement, il n'y a donc aucun procès-verbal, à joindre à ce rapport

Procès-verbaux d'analyse précédemment réalisés

Il n'y a pas de procès-verbal précédemment réalisé.

➤ Eléments de repérage

Descriptifs pièces et volumes

Désignation	Descriptif
Rez de chaussée	
(1) Sas	
(2) TGBT	
(3) Bureau 1	
(4) Bureau 2	
(5) Bureau 3	
(6) Réserve 1	
(7) Magasin	
(8) Livraison	
(9) Bureau 4	
(10) Nutrition	
(11) Lavabo	
(12) WC 1	
(13) WC 2	
(14) Réserve 2	
(15) Salle de reunion	
(16) Zone livraison	

Etat des Risques et Pollutions

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

Référence : DIA-HGS03-2206-016

Mode EDITION***

Réalisé par Patrick HEGESIPPE

Pour le compte de OPTIM DIAGNOSTICS

Date de réalisation : 15 juin 2022 (Valable 6 mois)

Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :
du 23 mai 2018.

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien

24 Rue de Chambray
37300 Joué-lès-Tours

Vendeur

START IMMO



SYNTHESES

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

Etat des Risques et Pollutions (ERP)						
Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRn	Inondation	révisé	18/07/2016	non	non	p.4
⁽¹⁾ SIS	Pollution des sols	approuvé	23/07/2020	non	-	p.4
Zonage de sismicité : 2 - Faible ⁽²⁾				oui	-	-
Zonage du potentiel radon : 1 - Faible ⁽³⁾				non	-	-

Etat des risques approfondi (Attestation Argiles / ENSA / ERPS)	Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles	Oui	Aléa Moyen
Plan d'Exposition au Bruit ⁽⁴⁾	Non	-
Basias, Basol, Icpé	Oui	6 sites* à - de 500 mètres

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

(1) Secteur d'information sur les Sols.

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

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

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

*** En mode EDITION, l'utilisateur est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.

Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.

KINAXIA - SAS au capital de 165 004,56 euros - Siège social 80 Route des Lucioles - Espaces de Sophia, bâtiment C - 06560 Sophia Antipolis - SIREN : 514 081 738 - RCS GRASSE



Attention, les informations contenues dans le second tableau de synthèse ci-dessus sont données à titre informatif. Pour plus de détails vous pouvez commander un Etat des risques approfondi.

Attention, les informations contenues dans ce tableau de synthèse sont données à titre informatif et ne sont pas détaillées dans ce document.

Etat des risques complémentaires (Géorisques)			
	Risques	Concerné	Détails
 Inondation	TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	Oui	<i>Présence d'un TRI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.</i>
	AZI : Atlas des Zones Inondables	Oui	<i>Présence d'un AZI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.</i>
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	Oui	<i>Présence d'un PAPI sur la commune sans plus d'informations sur l'exposition du bien.</i>
	Remontées de nappes	Non	-
	 Installation nucléaire	Non	-
	 Mouvement de terrain	Non	-
 Pollution des sols, des eaux ou de l'air	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués	Non	-
	BASIAS : Sites industriels et activités de service	Oui	<i>Le bien se situe dans un rayon de 500 mètres d'un ou plusieurs sites identifiés.</i>
	ICPE : Installations industrielles	Oui	<i>Le bien se situe dans un rayon de 1000 mètres d'une ou plusieurs installations identifiées.</i>
	 Cavités souterraines	Non	-
	 Canalisation TMD	Oui	<i>Le bien se situe dans une zone tampon de 1000 mètres autour d'une canalisation.</i>

*** En mode EDITION, l'utilisateur est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.
 L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.
 Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.
 KINAXIA - SAS au capital de 185.004,56 euros - Siège social 80 Route des Lucioles - Espaces de Sophia, bâtiment C - 06560 Sophia Antipolis - SIREN : 514 061 738 - RCS GRASSE

SOMMAIRE

Synthèses.....	1
Imprimé officiel.....	5
Procédures ne concernant pas l'immeuble.....	6
Déclaration de sinistres indemnisés.....	7
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	8
Annexes.....	9

Etat des Risques et Pollutions

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

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

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

n° _____ du **23/05/2018**

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : **15/06/2022**

2. Adresse

24 Rue de Chambray

37300 Joué-lès-Tours

3. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels [PPRn]

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

prescrit oui non

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

appliqué par anticipation oui non

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

approuvé oui non

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

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

Inondation Crue torrentielle Remontée de nappe Submersion marine Avalanche
 Mouvement de terrain Mvt terrain-Sécheresse Séisme Cyclone Eruption volcanique
 Feu de forêt autre

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

oui non

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

oui non

4. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers [PPRm]

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

prescrit oui non

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

appliqué par anticipation oui non

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

approuvé oui non

Les risques miniers pris en compte sont liés à :

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

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

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

oui non

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

oui non

5. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRt]

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

approuvé oui non

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

prescrit oui non

Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

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

Risque industriel Effet thermique Effet de surpression Effet toxique Projection

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

oui non

L'immeuble est situé en zone de prescription

oui non

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

oui non

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

oui non

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

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

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité : Forte zone 5 Moyenne zone 4 Modérée zone 3 **Faible zone 2** Très faible zone 1

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

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

L'immeuble se situe dans une Zone à Potentiel Radon : Significatif zone 3 Faible avec facteur de transfert zone 2 **Faible zone 1**

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

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

oui non

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

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

oui non

Selon les informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral 37-2020-07-23-003 du 23/07/2020 portant création des SIS dans le département

Parties concernées

Vendeur START IMMO à _____ le _____
Acquéreur _____ à _____ le _____

Attention ! Si n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

*** En mode EDITION, l'utilisateur est responsable de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo.

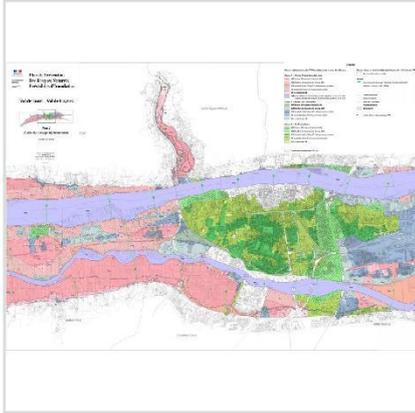
Copyright 2007-2017 Kinaxia. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs.

KINAXIA - SAS au capital de 165 004,56 euros - Siège social 80 Route des Lucioles - Espaces de Sophia, bâtiment C - 06560 Sophia Antipolis - SIREN : 514 081 738 - RCS GRASSE 

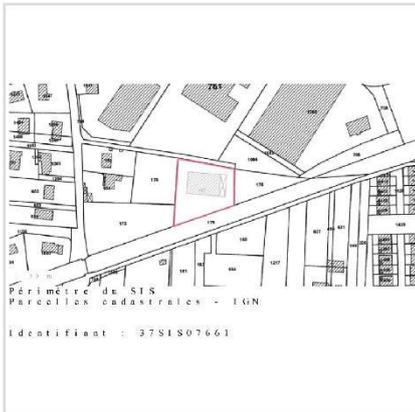
Cartographies ne concernant pas l'immeuble

Au regard de sa position géographique, l'immeuble n'est pas concerné par :

Le PPRn Inondation, révisé le 18/07/2016



Le SIS Pollution des sols, approuvé le 23/07/2020



Déclaration de sinistres indemnisés

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

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

Arrêtés CATNAT sur la commune

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	03/06/2022	05/06/2022	12/06/2022	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2019	30/09/2019	25/10/2020	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	04/06/2016	06/06/2016	07/12/2016	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/04/2011	30/06/2011	17/07/2012	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2005	30/09/2005	22/02/2008	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/05/2001	08/05/2001	18/01/2002	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue				
Par remontées de nappes phréatiques - Mouvement de terrain	16/03/2001	11/05/2001	27/10/2001	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue				
Mouvement de terrain	25/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/11/1997	30/09/1998	03/04/1999	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/09/1996	31/10/1997	01/07/1998	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1996	31/08/1996	23/02/1997	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/05/1993	31/12/1995	17/10/1996	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	29/06/1992	30/06/1992	16/01/1993	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1992	30/04/1993	10/06/1994	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	31/08/1991	01/09/1991	15/08/1992	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/12/1990	31/12/1991	07/02/1993	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/03/1990	30/11/1990	30/08/1991	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/06/1989	31/12/1989	15/12/1990	<input type="checkbox"/>

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

Préfecture : Tours - Indre-et-Loire
 Commune : Joué-lès-Tours

Adresse de l'immeuble :
 24 Rue de Chambray
 37300 Joué-lès-Tours
 France

Etabli le : _____

Vendeur : _____

START IMMO

Acquéreur : _____

Prescriptions de travaux

Aucune

Documents de référence

Aucun

Conclusions

L'Etat des Risques délivré par OPTIM DIAGNOSTICS en date du 15/06/2022 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 23/05/2018 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

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

- Le risque sismique (niveau 2, sismicité Faible) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8

Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral du 23 mai 2018

> Cartographie :

- Cartographie réglementaire de la sismicité

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



PREFECTURE D'INDRE-ET-LOIRE

Bureau de la défense nationale
et de la protection civile

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL RELATIF À
L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES DE BIENS
IMMOBILIERS
SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS
DANS LA COMMUNE DE JOUÉ-LÈS-TOURS**

LA PRÉFÈTE d'Indre-et-Loire,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite,

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 ;
Vu le décret 2010-1254 relatif à la prévention des risques ;
Vu le décret 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;
Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L 271-64 et L 271-5 ;
Vu le décret 2004-374 du 29 avril 2004, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et les départements ;
Vu l'arrêté préfectoral du 16 novembre 2012 modifié le 23 mai 2018, fixant la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Sur proposition de Madame la directrice de cabinet de Cabinet ;

ARRÊTE :

Article 1

Les éléments nécessaires à l'information sur les risques naturels et technologiques majeurs des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés dans la commune de JOUÉ-LÈS-TOURS sont consignés dans le dossier d'informations annexé au présent arrêté.

Ce dossier comprend :

- la liste des risques naturels et des risques technologiques majeurs auxquels la commune est exposée sur tout ou partie de son territoire,
- le niveau de sismicité réglementaire attaché à la commune,

- la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer,
- la cartographie des zones exposées,
- la liste des arrêtés ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sur le territoire de la commune.

Ce dossier et les documents de référence attachés sont librement consultables en préfecture, sous-préfecture et mairie concernée.

Le dossier d'informations est accessible sur le site, des services de l'État en Indre et Loire, à l'adresse suivante : <https://www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-publiques/Risques-naturels-et-technologiques>

Article 2

Ces informations sont mises à jour au regard des conditions entraînant l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques en application du code de l'environnement.

Article 3

Une copie du présent arrêté et du dossier d'informations est adressée au maire de la commune et à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

Il est accessible sur le site des services de l'État en Indre et Loire, à l'adresse suivante : <https://www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-publiques/Risques-naturels-et-technologiques>

Article 4

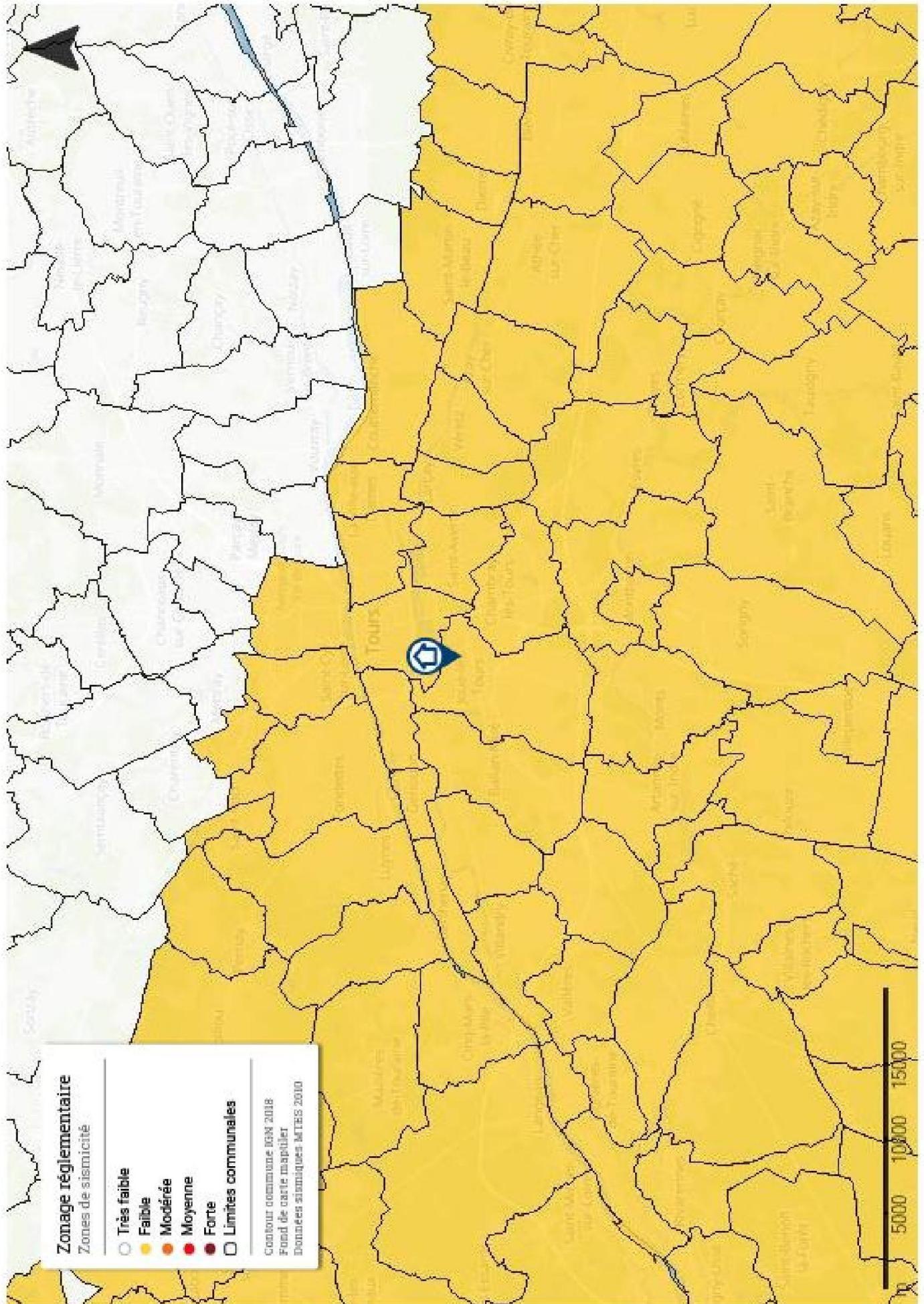
Mesdames et Messieurs le secrétaire général de la préfecture, la directrice de cabinet, les sous-préfets d'arrondissement, le directeur départemental des territoires et Monsieur le maire de la commune de Joué-Lès-Tours sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à Tours, le 23 mai 2018

La Préfète

Signé

Corinne ORZECOWSKI



Attestation d'assurance


Sarl GALEY - LABAUTHE ASSURANCES

21 Place Dupuy
31000 TOULOUSE
Tel. 05 62 73 09 09 Fax. 05 61 63 12 15
email. agence.galeylabauthe@axa.fr
n° Orias 10 053 214

ATTESTATION D'ASSURANCE

La société AXA FRANCE représentée par la SARL GALEY – LABAUTHE ASSURANCES atteste que l'entreprise **OPT IM DIAGNOSTICS** représentée par **Monsieur Patrick HEGESIPPE**, domiciliée **12 rue du Pont de l'Arche 37550 SAINT-AVERTIN** est titulaire du contrat suivant, en cours pour la période du 12/01/2022 au 31/12/2022 couvrant les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile suivant les dispositions des conditions générales et particulières :

ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE N° 1148866204 Contrat « Groupe »

Pour les activités désignées ci-dessous, telles que décrites aux conditions particulières du contrat ci-dessus référencés et exercées conformément aux dispositions des décrets et lois en vigueur :

- | | |
|---|---|
| - Photo 360 et visite virtuelle | - CQV (Certificat de qualité de vie) |
| - Diagnostic de Performance énergétique 2021 sans mention | - Diagnostic de Performance énergétique 2021 avec mention |
| - Assainissement non collectif | - Assainissement collectif |
| - Diagnostic de Performance Energétique sans mention | - Diagnostic de Performance Energétique avec Mention |
| - Diagnostic Technique Global (DTG) | - Constat Amiante Vente sans mention |
| - Dossier Technique Amiante sans mention | - Dossier Technique Amiante avec mention |
| - Constat du Risque d'Exposition au Plomb (vente, location, parties communes) | - Contrôle périodique amiante |
| - Diagnostic défiscalisation ancien | - Logement décent |
| - Dossier Amiante Parties Privatives | - Etat des installations intérieures d'Electricité |
| - Etat des installations intérieures de Gaz | - Etat des Risques et Pollutions |
| - Etat des Risques de pollution des sols (ERPS) | - Argiles |
| - ENSA (Etat des Nuisances Sonores Aériennes) | - Etat parasitaire |
| - Etat relatif à la présence de Termites dans le bâti | - Mérules |
| - Etats des lieux | - Superficie Carrez/Habitable et autres |
| - Amiante avant démolition | - Mérules avant démolition |
| - Amiante génie civil | - Amiante avant travaux immeubles bâtis |
| - Plomb avant travaux | - Plomb avant démolition |
| - Termites avant démolition | - Examen visuel après travaux de retrait d'amiante |
| - repérage HAP sur enrobé avant travaux | - qualité de l'air (benzène, CO2, formaldéhyde) |

Extrait du tableau des garanties spécifiques à l'assuré désigné ci-dessus et par Cabinet de diagnostics :

- Tous dommages corporels matériels et immatériels consécutifs confondus : 10.772.913 € par sinistre
- Faute inexcusable (dommages corporels) : 1.000.000 € par sinistre et 2.000.000 € par année d'assurance
- Atteinte à l'environnement :
 - Tous dommages confondus : 788.630 € par année d'assurance
- Dommages immatériels non consécutifs : 2.000.000 € par sinistre et par année d'assurance
- Dommages aux biens confiés : 345.145 € par sinistre
- Défense : inclus dans la garantie mise en jeu
- Recours : 28.354 € par litige

La présente attestation ne peut engager la compagnie AXA FRANCE en dehors des limites précisées par les clauses et conditions du contrat auquel il se réfère.

Fait à Toulouse, le 12 janvier 2022

Pour la Sarl GALEY – LABAUTHE ASSURANCES



AXA France IARD.S.A. au capital de 214 799 030 €. 722 057 460 R.C.S. Nanterre. TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460 • AXA Assurances IARD Mutuelle, Société d'Assurance Mutuelle à cotisations fixes contre l'incendie, les accidents et risques divers Siren 775 699 309. TVA intracommunautaire n° FR 39 775 699 309 Sièges sociaux : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex • Entreprises régies par le Code des Assurances. Opérations d'assurances exonérées de TVA – art. 261-C CGI – sauf pour les garanties portées par AXA Assistance France Assurances

> Certificat de compétences



Certificat de compétences Diagnosticueur Immobilier

N° CPDI2776 Version 004

Je soussigné, Philippe TROYAUX, Directeur Général d'I.Cert, atteste que :

Monsieur KACAN Ahmet

Est certifié(e) selon le référentiel I.Cert dénommé CPE DI DR 01, dispositif de certification de personnes réalisant des diagnostics immobiliers pour les missions suivantes :

Amiante avec mention	Amiante Avec Mention** Date d'effet : 29/10/2017 - Date d'expiration : 28/10/2022
Amiante sans mention	Amiante Sans Mention* Date d'effet : 29/10/2017 - Date d'expiration : 28/10/2022
DPE tout type de bâtiments	Diagnostic de performance énergétique avec mention : DPE tout type de bâtiment Date d'effet : 29/10/2017 - Date d'expiration : 28/10/2022
DPE individuel	Diagnostic de performance énergétique sans mention : DPE individuel Date d'effet : 29/10/2017 - Date d'expiration : 28/10/2022
Electricité	Etat de l'installation intérieure électrique Date d'effet : 20/11/2018 - Date d'expiration : 19/11/2023
Gaz	Etat de l'installation intérieure gaz Date d'effet : 26/05/2018 - Date d'expiration : 25/05/2023
Plomb	Plomb : Constat du risque d'exposition au plomb Date d'effet : 29/10/2017 - Date d'expiration : 28/10/2022
Termites	Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment - France métropolitaine Date d'effet : 29/10/2017 - Date d'expiration : 28/10/2022

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit.
Edité à Saint-Grégoire, le 23/11/2018.



* Missions de repérage des matériaux et produits de la liste A et des matériaux et produits de la liste B et évaluations périodiques de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A dans les bâtiments autres que ceux relevant de la mention.
 **Missions de repérage des matériaux et produits de la liste A et des matériaux et produits de la liste B et évaluations périodiques de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A dans des immeubles de grande hauteur, dans des établissements recevant du public répondant aux catégories 1 à 4, dans des immeubles de travail hébergeant plus de 300 personnes ou dans des bâtiments industriels. Missions de repérage des matériaux et produits de la liste C. Les examens visuels à l'issue des travaux de retrait ou de confinement. Arrêté du 21 novembre 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb, des diagnostics du risque d'inhalation par le plomb des peintures ou des cordons après travaux en présence de plomb, et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 25 juillet 2010 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérage, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 30 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 16 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique, et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 6 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification - Arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification.



Parc d'Affaires, Espace Performance – Bât K – 35760 Saint-Grégoire



CPE DI DR 11 rev13

ST AVERTIN, le 13/06/2022

START IMMO

2 Rue des Hautes Roches
37230 FONDETTES

Référence Rapport : DIA-HGS03-2206-016

Objet : **Attestation sur l'honneur**

24 Rue de Chambray
37300 JOUE LES TOURS
Bâtiment industriel
Date de la visite : 13/06/2022

Madame, Monsieur

Conformément à l'article R.271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, je soussigné, Patrick HEGESIPPE, 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 une personne :

Présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens - appropriés (les différents diagnostiqueurs possèdent les certifications adéquates - référence 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 2 000 000 par sinistre et par année d'assurance),

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.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Patrick HEGESIPPE
OPT'IM DIAGNOSTICS



Etat des risques et pollutions

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

1012147/PB
/LS/LB

! Attention ... s'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en **annexe** d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

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

n°		du	16/11/12	mis à jour le	
Adresse de l'immeuble		code postal ou Insee		commune	
24 Rue de Chambray		37300		JOUÉ-LES-TOURS	

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

- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N
prescrit anticipé approuvé ¹ oui non
date
- ¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
Inondations autres
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN ² oui non
² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR N
prescrit anticipé approuvé ¹ oui non
date
- ¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
Inondations autres
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN ² oui non
² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non

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

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M
prescrit anticipé approuvé ³ oui non
date
- ³ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
mouvement de terrain autres
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM ⁴ oui non
⁴ Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non

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

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé ⁵ oui non
⁵ Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à
effet toxique effet thermique effet de surpression
- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé oui non
- > L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement oui non
- > L'immeuble est situé en zone de prescription ⁶ oui non
⁶ Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés oui non
⁶ Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location. oui non

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

- > L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en
- | | | | | |
|---------------------------------|--|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| zone 1 <input type="checkbox"/> | zone 2 <input checked="" type="checkbox"/> | zone 3 <input type="checkbox"/> | zone 4 <input type="checkbox"/> | zone 5 <input type="checkbox"/> |
| très faible | faible | modérée | moyenne | forte |

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

- > L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 oui non

Information relative à la pollution des sols

- > Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS) oui non

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

*catastrophe naturelle minière ou technologique

- > L'information est mentionnée dans l'acte de vente oui non

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

vendeur / bailleur

date / Lieu

acquéreur / locataire

START IMMO

UNIVERSITE DE TOURS

25 août 2022 / Montrichard Val de Cher

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



PREFECTURE D'INDRE-ET-LOIRE

Bureau de la défense nationale
et de la protection civile

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL RELATIF À
L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES DE BIENS
IMMOBILIERS
SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS
DANS LA COMMUNE DE JOUÉ-LÈS-TOURS**

LA PRÉFÈTE d'Indre-et-Loire,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite,

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 ;
Vu le décret 2010-1254 relatif à la prévention des risques ;
Vu le décret 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;
Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L 271-64 et L 271-5 ;
Vu le décret 2004-374 du 29 avril 2004, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et les départements ;
Vu l'arrêté préfectoral du 16 novembre 2012 modifié le 23 mai 2018, fixant la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Sur proposition de Madame la directrice de cabinet de Cabinet ;

ARRÊTE :

Article 1

Les éléments nécessaires à l'information sur les risques naturels et technologiques majeurs des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés dans la commune de JOUÉ-LÈS-TOURS sont consignés dans le dossier d'informations annexé au présent arrêté.

Ce dossier comprend :

- la liste des risques naturels et des risques technologiques majeurs auxquels la commune est exposée sur tout ou partie de son territoire,
- le niveau de sismicité réglementaire attaché à la commune,

- la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer,
- la cartographie des zones exposées,
- la liste des arrêtés ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sur le territoire de la commune.

Ce dossier et les documents de référence attachés sont librement consultables en préfecture, sous-préfecture et mairie concernée.

Le dossier d'informations est accessible sur le site, des services de l'État en Indre et Loire, à l'adresse suivante : <https://www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-publiques/Risques-naturels-et-technologiques>

Article 2

Ces informations sont mises à jour au regard des conditions entraînant l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques en application du code de l'environnement.

Article 3

Une copie du présent arrêté et du dossier d'informations est adressée au maire de la commune et à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

Il est accessible sur le site des services de l'État en Indre et Loire, à l'adresse suivante : <https://www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-publiques/Risques-naturels-et-technologiques>

Article 4

Mesdames et Messieurs le secrétaire général de la préfecture, la directrice de cabinet, les sous-préfets d'arrondissement, le directeur départemental des territoires et Monsieur le maire de la commune de Joué-Lès-Tours sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à Tours, le 23 mai 2018

La Préfète

Signé

Corinne ORZECOWSKI



Préfecture de département

Code postal : 37301

Commune de JOUE LES TOURS

Code INSEE : 37122

Fiche communale d'informations sur les risques naturels, miniers et technologiques

pour l'application des I, II de l'article L 125-5 du Code de l'environnement

1. Fiche communale annexée à l'arrêté préfectoral

n° du mis à jour le

servitudes

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

La commune est située dans le périmètre d'un PPR

naturels miniers technologiques non date aléa

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

**Dossier du PPR inondation, Val de Tours-Val de Luynes approuvé le 18 juillet 2016
(note de présentation, règlement, documents graphiques)**consultable sur Internet *

Le règlement de ce PPR intègre des prescriptions de travaux sur l'existant

oui non

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

en application de l'article R 563-4 du code de l'environnement.

La commune est située dans une zone de sismicité

Forte zone Moyenne zone Modérée zone Faible zone Très faible Zone

* Il n'existe aucune obligation réglementaire pour le niveau 1 de sismicité

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

Article D 563-8-1 sur la répartition des communes entre les cinq zones de sismicitéconsultable sur Internet *

pièces jointes

4. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus en application de l'article R15-26 du Code de l'environnement

- extrait du zonage réglementaire du PPR inondation Val de Tours-Val de Luynes approuvé le 18 juillet 2016

5. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

à la date de l'édition de la présente fiche communale

! La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail <http://www.georisques.gouv.fr/> dans la rubrique : Descriptif des risquescatastrophes naturelles nombre catastrophes technologiques nombre

Date : 23 mai 2018

La préfète d'Indre et Loire

site* WWW.indre-et-loire.gouv.fr

Commune de JOUÉ-LÈS-TOURS Intensité du risque d'inondation

La commune est concernée par des inondations de type :

- Inondation de plaine par débordement du Cher et du Petit Cher,
- Inondation du val par surélévation de la nappe phréatique.

Les dernières crues catastrophiques de la Loire se sont produites en 1846, 1856 et 1866, elles ont entraîné des ruptures des digues de Loire et du Cher et l'inondation de l'ensemble du val de coteau à coteau.

En effet, les digues protègent le val des crues fréquentes, mais en cas de crues importantes, elles peuvent être submergées ou subir des phénomènes d'érosion, ces deux phénomènes engendrant leur rupture. En cas de rupture de digue, il se crée localement à l'arrière de la digue, une fosse d'érosion avec affouillement du sol pouvant entraîner la destruction du bâti et la vitesse de l'eau chargée en matériaux entrant dans le val est très important, menaçant les biens et les vies humaines.

A noter que le Cher dans sa traversée de Joué-les-Tours n'est pas endigué.

Les crues peuvent se reproduire avec une intensité égale voire supérieure. Le niveau de la crue peut notamment être augmenté en cas d'embâcles à l'amont des ponts de la Loire ou du Cher dues à l'accumulation de blocs de glaces, d'arbres ou d'objets divers.

La classification des aléas retenus dans le PPRi Val de Tours-Val de Luynes est la suivante :

Hauteur de submersion	Vitesse faible ($V < 0,25\text{m/s}$) à forte ($V < 1\text{m/s}$)	Vitesse Très Forte $V > 1\text{m/s}$ à 4m/s – non quantifiable aux abords de la brèche	Vitesse Très Forte $V > 1\text{m/s}$ ou non quantifiable	Vitesse Très Forte $V > 1\text{m/s}$
Hauteur $H \leq 0,50\text{ m}$	Modéré (aléa « hauteur » faible et moyen – aléa vitesse non différencié)	Très Fort ZDE (Zone de dissipation d'énergie)	Très Fort Zone EP (Écoulement préférentiel)	Très Fort Zone EM (Lit mineur, Lit endigué)
$0,50 < H \leq 1\text{ m}$				
$1\text{ m} < H \leq 2,50\text{ m}$	Fort (aléa « hauteur » fort, aléa vitesse non différencié)			
$H > 2,50\text{ m}$	Très Fort (aléa « hauteur » très fort, aléa vitesse non différencié)			

Nota :- Des vitesses fortes à très fortes sont possibles sur la plus grande partie de la zone inondable, en fonction du lieu de rupture de digue.

- Les zones fréquemment inondables sont désignées par → F+, TF+

Le PPRI définit **trois types de zones** en fonction de la typologie d'occupation du sol :

- des **zones A** non urbanisées, ou peu urbanisées et aménagées correspondant au champ d'expansion des crues, ou au lit mineur ou endigué des cours d'eau
- des **zones B** urbanisées, de moyenne densité (hors centre urbain)
- des **zones C** urbanisées correspondant aux centres-villes ou centres bourgs des communes, caractérisé par leur caractère historique, la densité et la continuité de leur bâti et la mixité des fonctions urbaines.

Le zonage réglementaire issu du croisement des aléas et de la typologie d'occupation du sol est le suivant :

Aléa	Enjeu	Champ d'expansion des crues	Zone urbanisée (hors centre urbain)	Centre Urbain
		A	B	C
ZDE (zone de danger en cas de rupture de digue, appelée zone de dissipation de l'énergie)		A _{ZDE}	B _{ZDE}	C _{ZDE}
TF (aléa Très Fort)		A _{TF} /A _{TF+}	B _{TF} /B _{TF+}	C _{TF}
F (aléa Fort)		A _F /A _{F+}	B _F /B _{F+}	C _F
M (aléa Modéré)		A _M	B _M	C _M
EP (écoulement préférentiel)		A _{EP}	B _{EP}	C _{EP}
EM (lit mineur des cours d'eau, lit endigué de la Loire ou du Cher, partie du lit majeur directement inondable par la Loire ou le Cher)		A _{EM}		

Les dispositions du règlement du PPRI sont proportionnées et modulées selon l'intensité de l'aléa et des enjeux en présence, pour atteindre les objectifs du PPRI.

Les objectifs généraux de la révision du PPRI ont été déclinés zone par zone, et sont les suivants :

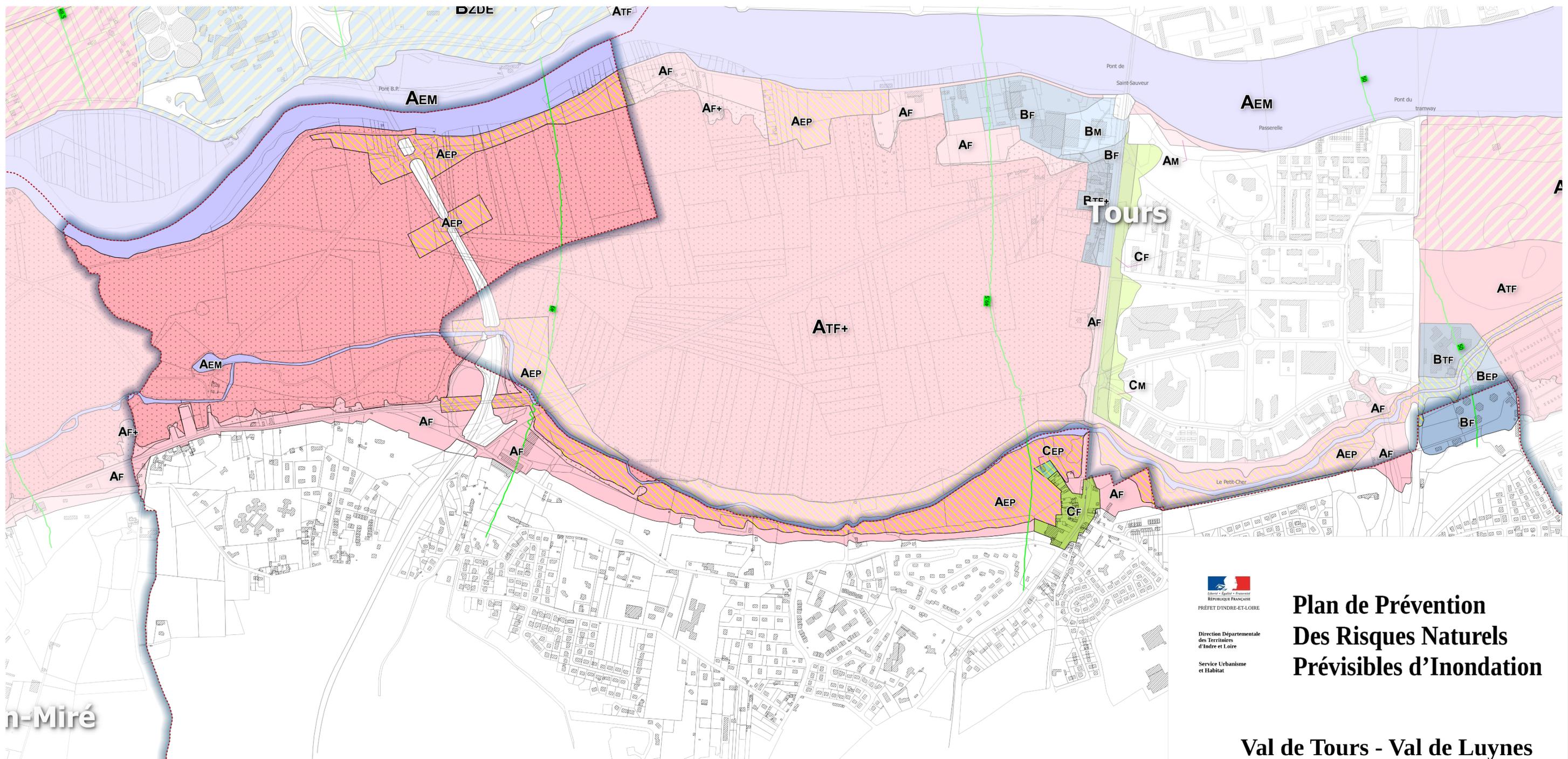
- Assurer la sécurité des personnes et réduire la vulnérabilité globale du territoire ;
- Préserver le champ d'expansion des crues et la capacité d'écoulement et de vidange du val ;
- Réduire la vulnérabilité des constructions existantes ;
- Ne pas augmenter significativement la population vulnérable ;
- Améliorer la résilience des territoires (retour à la normale après la crise) ;
- Préserver la capacité des espaces derrière les digues permettant la fiabilisation de celles-ci.
- Limiter l'imperméabilisation des sols

Commune de **JOUÉ-LÈS-TOURS**

Arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle

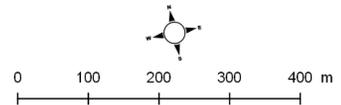
Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/06/1989	31/12/1989	04/12/1990	15/12/1990
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/03/1990	30/11/1990	12/08/1991	30/08/1991
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/12/1990	31/12/1991	25/01/1993	07/02/1993
Inondations et coulées de boue	31/08/1991	01/09/1991	29/07/1992	15/08/1992
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/01/1992	30/04/1993	27/05/1994	10/06/1994
Inondations et coulées de boue	29/06/1992	30/06/1992	24/12/1992	16/01/1993
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/05/1993	31/12/1995	01/10/1996	17/10/1996
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1996	31/08/1996	11/02/1997	23/02/1997
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/09/1996	31/10/1997	12/06/1998	01/07/1998
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/11/1997	30/09/1998	19/03/1999	03/04/1999
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations par remontées de nappe phréatique	16/03/2001	11/05/2001	09/10/2001	27/10/2001
Inondations et coulées de boue	06/05/2001	08/05/2001	27/12/2001	18/01/2002
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2005	30/09/2005	20/02/2008	22/02/2008
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/04/2011	30/06/2011	11/07/2012	17/07/2012
Inondations et coulées de boue	04/06/2016	06/06/2016	26/10/2016	07/12/2021

Mise à jour : 28/07/2016



Légende

- Zones A – Champ d'expansion des crues**
- A EP en zone d'Écoulement Préférentiel (EP)
 - A ZDE en Zone de Dissipation de l'Énergie (ZDE)
 - A TF en aléa Très Fort (TF) ou TF+ si fréquemment inondable
 - A F en aléa Fort (F) ou F+ si fréquemment inondable
 - A M en aléa Modéré (M)
 - A EM dans le lit mineur des cours d'eau, au lit endigué de la Loire ou du Cher, à la zone directement inondable par débordement de la Loire ou du Cher.
- Zones B – Zones déjà urbanisées**
- B EP en zone d'Écoulement Préférentiel (EP)
 - B ZDE en Zone de Dissipation de l'Énergie (ZDE)
 - B TF en aléa Très Fort (TF) ou TF+ si fréquemment inondable
 - B F en aléa Fort (F) ou F+ si fréquemment inondable
 - B M en aléa Modéré (M)
- Zones C – Centres urbains**
- C EP en zone d'Écoulement Préférentiel (EP)
 - C ZDE en Zone de Dissipation de l'Énergie (ZDE)
 - C TF en aléa Très Fort (TF) ou TF+ si fréquemment inondable
- Zone fréquemment inondable (TF+, F+)
 - Zone hors d'eau isolée ou linéaire
 - Ligne isocote du niveau des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) (Altitudes « normales » NGF - IGN69)
 - Limites communales
 - Routes principales
 - Voies SNCF et tramway
 - Parcelles cadastrales
 - Bati cadastral
 - Lettrage Zones réglementaires du PPRI



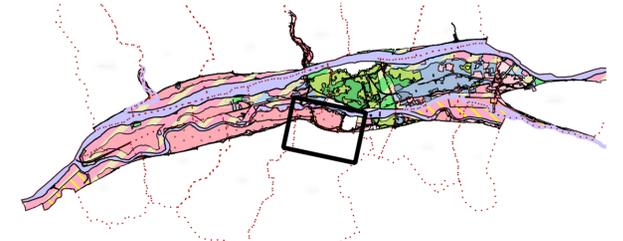
Joué-lès-Tours



Direction Départementale des Territoires d'Indre et Loire
Service Urbanisme et Habitat

Plan de Prévention Des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation

Val de Tours - Val de Luynes



Carte du zonage réglementaire

Extrait

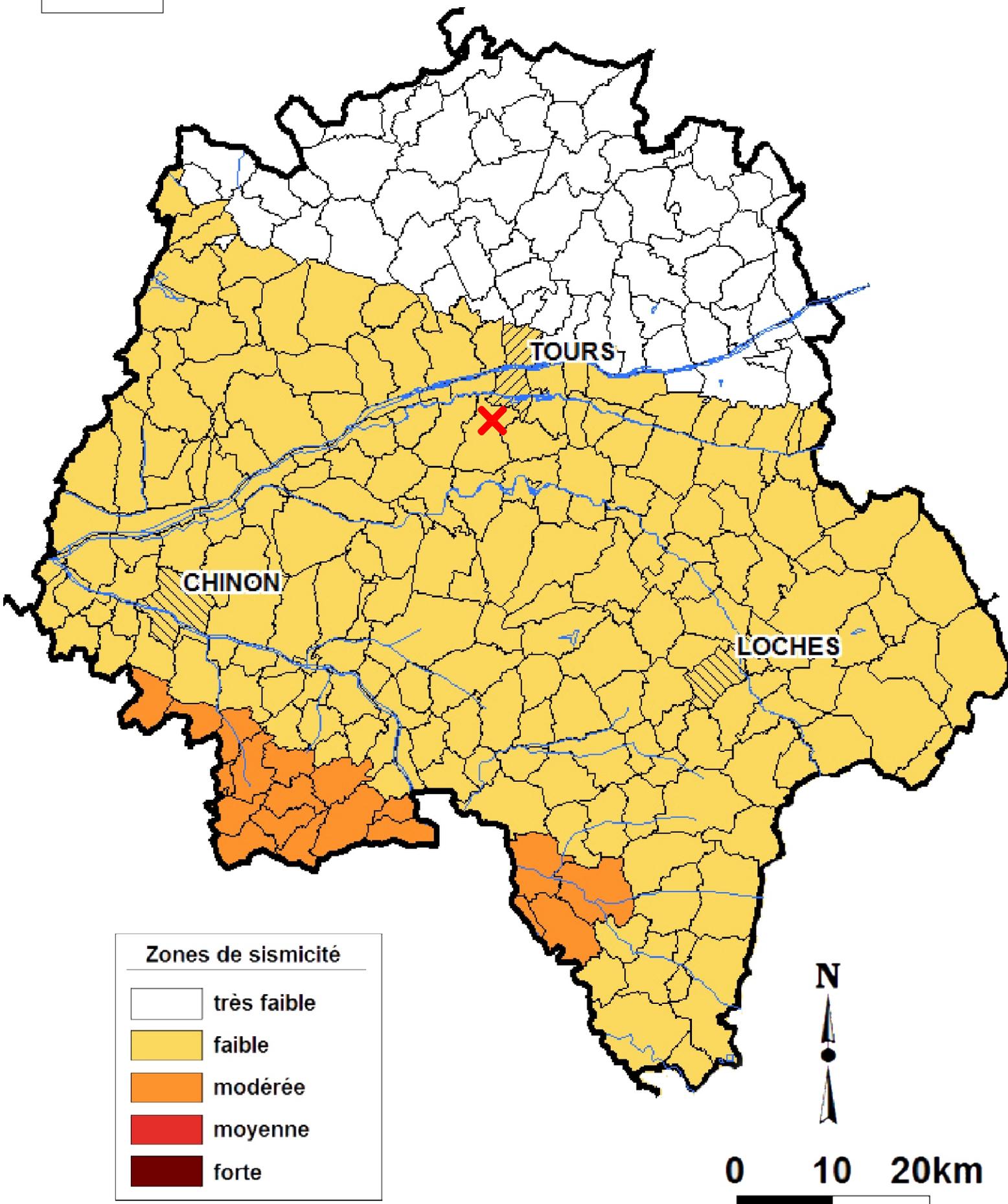
Joué-Lès-Tours

Annexé à l'arrêté préfectoral du 18 juillet 2016 approuvant la révision du PPRI Val de Tours - Val de Luynes

Juillet 2016

Nouveau zonage sismique en Indre-et-Loire

Décret 2010-1255 et 2010-1254 du 22 octobre 2010



Pollution des sols, SIS et anciens sites industriels

[← Retour](#)

Accès aux données

AFFINER MA RECHERCHE

Rechercher un terrain présentant une potentielle pollution

Sélectionner la catégorie

Information de l'administration concernant des pollutions suspectées ou avérées (ex-BASOL) ?

Obligations réglementaires liées aux parcelles cadastrales (SIS et SUP)

Sélectionner une sous-catégorie

Secteurs d'information sur les sols (SIS) ?

Servitude d'utilité publique (SUP) ?

Rechercher un établissement par son identifiant

Identifiant

Saisir l'identifiant

Valider

Recherche par nom d'établissement

Nom



Se localiser

CENTRE-VAL DE LOIRE

INDRE-ET-LOIRE

JOUE-LES-TOURS

[Réinitialiser les filtres](#)

Rechercher

Résultat de votre recherche

1 résultat(s)

[Voir carte](#)

N° identifiant SSP	N° identifiant BASOL ou SIS	Nom usuel	Adresse principale	Commune principale
SSP00051260101	37SIS07661	AS DECAPAGE	5 IMPASSE THIMONNIER	37300 JOUE LES TOURS



NOUS SUIVRE

[Contactez-nous](#)

[API Géorisques](#)

[Plan du site](#)

[Mentions légales](#)

[Protection des données personnelles](#)



Département :
INDRE ET LOIRE

Commune :
JOUE LES TOURS

Section : BX
Feuille : 000 BX 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 05/05/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
TOURS
40, rue Edouard Vaillant 37060
37060 TOURS CEDEX 9
tél. 02 47 21 71 62 -fax
ptgc.indre-et-loire@dgfp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

