

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE VERSAILLES  
MADAME LE JUGE DE L'EXECUTION STATUANT EN MATIERE DE SAISIE  
IMMOBILIERE  
RG N° 25/00140  
AUDIENCE ADJUDICATION 6 MAI 2026 à 9 H 30



DIRE MODIFICATIF SUR LA DESIGNATION  
CONTENANT LES DIAGNOSTICS  
ET SUR L'OCCUPATION

Le 13 avril 2026

Au greffe du Juge de l'Exécution statuant en matière de saisie immobilière du Tribunal Judiciaire de Versailles, devant nous greffier soussigné, a comparu :

Le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence LES BRUYERES 36 rue Raymond Patenôtre et 15 rue de Toulouse à RAMBOUILLET (Yvelines) représenté par son Syndic en exercice la société CITYA RAMBOUILLET, société à responsabilité limitée au capital de 80.250 euros, RCS Versailles 304 048 697, dont le siège est 23 rue du Général de Gaulle à RAMBOUILLET (Yvelines), prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat Maître Pascal KOERFER, membre de la S.C.P. BKP & ASSOCIES AVOCATS, avocat au Barreau de Versailles, Toque C 31, dont le Cabinet est sis 3 rue de Marly 78000 VERSAILLES

Lequel annexe au cahier des conditions de vente pour l'information des amateurs :

- Le procès-verbal de description et d'occupation rectificatif par commissaire de justice le 9 avril 2026.
- Les diagnostics avec un certificat de mesurage de 61,69 m2.
- Le bail commercial au titre des conditions d'occupation.

Et il a signé sous toutes réserves.

**Xavier BARIANI – Magali BARIANI – Elodie ROUDIER et Anne-Laure  
CAPITAN**

*Commissaires de justice associés  
SELARL BRC et Associés*

*Audienciers près le Tribunal Judiciaire et la Cour d'Appel  
5 bis, rue Sainte-Sophie – B.P. 134 - 78001 Versailles CEDEX*

*Téléphone : 01 39 50 02 77*

*Télécopie : 01 39 49 47 16*

*contact@brc-associés.fr*

## **PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION**

**L'an deux mille vingt-six**

**Et le neuf avril de 10 heures 30 à 11 heures 30**

### **À la requête de :**

Le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence LES BRUYERES, situé 36 rue Raymond Patenôtre et 15, rue de Toulouse à RAMBOUILLET (Yvelines), représenté par son Syndic en exercice, la société CITYA RAMBOUILLET, société à responsabilité limitée au capital de 80.250 euros, inscrite au RCS de VERSAILLES sous le numéro 304 048 697, dont le siège social est sis 23, rue du Général de Gaulle à RAMBOUILLET (Yvelines), prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Pour qui domicile est élu au Cabinet de Maître Pascal KOERFER, avocat au Barreau de VERSAILLES, membre de la SCP d'AVOCATS INTERBARREAUX BKP & ASSOCIES AVOCATS, 13, rue Colbert, place d'Armes à VERSAILLES (Yvelines),

Lequel m'a exposé :

Que l :

est propriétaire des murs d'un local commercial sis à RAMBOUILLET (Yvelines), 36, rue Raymond Patenôtre, s'agissant au rez-de-chaussée du bâtiment 1, du lot de copropriété numéro 1,

est également propriétaire au sein dudit ensemble immobilier de trois emplacements de stationnement en sous-sol constituant les lots de copropriété 31, 32 et 33,

Qu'une procédure de saisie immobilière a été engagée en vertu d'un jugement rendu le 24 août 2023 par le Tribunal de Proximité de RAMBOUILLET,

**Xavier BARIANI – Magali BARIANI – Elodie ROUDIER et Anne-Laure  
CAPITAN**

*Commissaires de justice associés  
SELARL BRC et Associés*

*Audienciers près le Tribunal Judiciaire et la Cour d'Appel  
5 bis, rue Sainte-Sophie – B.P. 134 - 78001 Versailles CEDEX*

*Téléphone : 01 39 50 02 77*

*Télécopie : 01 39 49 47 16*

*contact@brc-associés.fr*

Que dans ce contexte, un commandement de payer valant saisie immobilière a été délivré à la par acte de mon ministère en date du 1<sup>er</sup> août 2025,

Que ledit commandement n'a été suivi d'aucun effet,

Que désormais, il me priait de bien vouloir dresser un procès-verbal de description des lots de copropriété promis à la vente et ce en agissant en vertu d'une ordonnance présidentielle en date du 8 avril 2026, dont copie sera jointe au présent procès-verbal de description,

Déférant à cette réquisition :

**Je, Xavier Bariani**, commissaire de justice associé, membre de la SELARL BRC et Associés, titulaire d'un office de commissaire de justice Audienciers près le Tribunal Judiciaire et la Cour d'Appel à Versailles (78000), 5 bis, rue Sainte Sophie, soussigné,

Me suis rendu ces jour, mois et an que dessus, à RAMBOUILLET (Yvelines), 36, rue Raymond Patenôtre, au rez-de-chaussée, local commercial gauche en se tenant face à l'immeuble sis à l'adresse susdite, assisté de Monsieur le Commandant de police RIGAL et d'un fonctionnaire de police ainsi que de

serrurier,

et deux diagnostiqueurs au sein du cabinet CTI EXPERTISE dont le siège est sis 5, avenue du Maréchal Foch à POISSY (Yvelines), où étant, j'ai procédé comme suit :

N'obtenant aucune réponse à mes appels à la porte du local commercial, j'ai donné instruction au serrurier requis de procéder à l'ouverture des lieux.

Chose faite, j'ai constaté ce qui suit :

**Xavier BARIANI – Magali BARIANI – Elodie ROUDIER et Anne-Laure  
CAPITAN**

*Commissaires de Justice associés*

*SELARL BRC et Associés*

*Audliciers près le Tribunal Judiciaire et la Cour d'Appel*

*5 bis, rue Sainte-Sophie – B.P. 134 - 78001 Versailles CEDEX*

*Téléphone : 01 39 50 02 77*

*Télécopie : 01 39 49 47 16*

*contact@brc-associes.fr*

## **Constatations**

### **I – DISTRIBUTION**

#### **REZ-DE-CHAUSSEE :**

Le local se compose d'un volume principal à usage de salle de restauration.

Du volume principal il est possible d'accéder à un local W.C.

A la suite, un local cuisine avec accès sous-sol.

#### **SOUS-SOL :**

Le sous-sol se compose de trois volumes principaux sans limite matérialisée.

### **II – ETAT DES LIEUX**

#### **REZ-DE-CHAUSSEE :**

##### **VOLUME PRINCIPAL A OFFICE DE SALLE DE RESTAURATION :**

Plafond : peinture en bon état général.

Sol : carrelage façon parquet en bon état général.

Murs : peinture ou papier d'habillage en bon état.

- La vitrerie apparait en bon état général.
- La porte d'accès présente des menuiseries aluminium en bon état.
- Un tableau électrique avec fusibles et disjoncteur en bon état apparent et sous réserve de fonctionnement.

**Xavier BARIANI – Magali BARIANI – Elodie ROUDIER et Anne-Laure  
CAPITAN**

*Commissaires de justice associés*

*SELARL BRC et Associés*

*Audienciers près le Tribunal Judiciaire et la Cour d'Appel*

*5 bis, rue Sainte-Sophie – B.P. 134 - 78001 Versailles CEDEX*

*Téléphone : 01 39 50 02 77*

*Télécopie : 01 39 49 47 16*

*contact@brc-associés.fr*

**W.C. :**

Plafond : peinture en bon état.

Sol : carrelage en bon état.

Murs : carreaux de grès toute hauteur en bon état.

- Un lave-mains avec robinetterie mitigeuse eau chaude et froide.
- Une cuvette de W.C. avec abattant double et réservoir dossier.

**ZONE CUISINE :**

Plafond : peinture en état d'usage.

Sol : carrelage en bon état apparent.

Murs : carrelage toute hauteur en bon état.

Une porte à deux vantaux avec clefs, menuiseries PVC permettant d'accéder à l'extérieur côté façade arrière de la construction.

**SOUS-SOL :**

L'accès au sous-sol s'effectue par un escalier de meunier menuisé à l'état brut.

L'accès au dit escalier s'effectue en relevant une trappe métallique en bon état.

**PREMIER VOLUME :**

Le premier volume dispose d'une porte métallique type porte garage basculante à commande manuelle.

Plafond et sol : à l'état brut.

Les murs constitués de parpaings sont revêtus d'une peinture blanche.

- Un petit placard.

**Xavier BARIANI – Magali BARIANI – Elodie ROUDIER et Anne-Laure  
CAPITAN**

*Commissaires de Justice associés*

*SELARL BRC et Associés*

*Audienciers près le Tribunal Judiciaire et la Cour d'Appel*

*5 bis, rue Sainte-Sophie – B.P. 134 - 78001 Versailles CEDEX*

*Téléphone : 01 39 50 02 77*

*Télécopie : 01 39 49 47 16*

*contact@brc-associes.fr*

**DEUXIEME VOLUME LA SUITE :**

Plafond et sol : état brut.

Murs : parpaing brut ou revêtu d'une peinture blanche.

**TROISIEME VOLUME :**

Plafond : plaques isophoniques en bon état.

Sol : ciment brut.

Murs : ciment à l'état brut.

Je note la présence de diverses attentes de plomberie ou électriques.

**III – CONDITIONS D'OCCUPATION**

Le bien est loué à \_\_\_\_\_ et ce suivant un bail commercial en date du 13 novembre 2023, d'une durée de neuf années entières et consécutives ayant pris effet au 16 octobre 2023, ledit bail sera annexé au présent procès-verbal de description.

**IV – SUPERFICIE**

En ma présence, \_\_\_\_\_ susnommés ont effectué un relevé de superficie, lequel sera annexé au présent procès-verbal de constat.

**V – DIAGNOSTICS**

En ma présence \_\_\_\_\_ ont effectué les diagnostics suivants :

**Xavier BARIANI – Magali BARIANI – Elodie ROUDIER et Anne-Laure  
CAPITAN**

*Commissaires de justice associés  
SELARL BRC et Associés*

*Audienciers près le Tribunal Judiciaire et la Cour d'Appel  
5 bis, rue Sainte-Sophie – B.P. 134 - 78001 Versailles CEDEX*

*Téléphone : 01 39 50 02 77*

*Télécopie : 01 39 49 47 16*

*contact@brc-associés.fr*

- Diagnostic amiante,
- Diagnostic performance énergétique,
- Etat des risques naturels et pollution.

**VI – PHOTOGRAPHIES**

J'ai effectué deux prises de vues de la façade avant de l'ensemble immobilier abritant les locaux objet des présentes constatations.

A 11 heures 30, j'ai quitté les lieux, le serrurier ainsi que les diagnostiqueurs et les forces de police m'accompagnant faisant de même.

Le serrurier requis a alors procédé à la fermeture des lieux et ce en présence d'une personne se présentant comme un ami de l'exploitant des lieux.

**Telles sont mes constatations**

En foi de quoi j'ai dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.



**Xavier Bariani**  
*Commissaire de justice associé*

Paris 226-70-10-1

CITYA ROYALE

T. VERSAILLES  
Reçu le

07 Août 2025

**REQUETE AFIN D'ETABLISSEMENT D'UN  
PROCES VERBAL DE DESCRIPTION ET D'OCCUPATION**

A Madame ou Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire de VERSAILLES.

**A LA REQUETE DE :**

Le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence LES BRUYERES 36 rue Raymond Patenôtre et 15 rue de Toulouse à RAMBOUILLET (Yvelines) représenté par son Syndic en exercice la société CITYA RAMBOUILLET, société à responsabilité limitée au capital de 80.250 euros, RCS Versailles 304 048 697, dont le siège est 23 rue du Général de Gaulle à RAMBOUILLET (Yvelines), prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Pour qui domicile est élu au cabinet de Maître Pascal KOERFER avocat au Barreau de Versailles, membre de la S.C.P. D'AVOCATS INTERBARREAUX BKP & ASSOCIES AVOCATS, 13 Rue Colbert, Place d'Armes - 78000 VERSAILLES.

Lequel est constitué sur les présentes poursuites de saisie et leurs suites, et au Cabinet duquel domicile est élu.

Et pour avocat plaident Maître Frédéric DROUARD avocat Associé au sein de ce cabinet et inscrit au Barreau de Paris.

**A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :**

Le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence LES BRUYERES est créancier de la

(Yvelines), prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège.

Ila fait saisir suivant commandement de payer valant saisie immobilière de la S.E.L.A.R.L. BRC ET ASSOCIES, Commissaires de Justice à Versailles en date du 1<sup>er</sup> août 2025 publié au service de la publicité foncière de Versailles le 3 septembre 2025 Volume 2025 S n°00123 en vertu d'un jugement rendu le 24 août 2023 par le Tribunal de Proximité de Rambouillet (RG 11-23-000186), signifié le 7 septembre 2023 et définitif suivant certificat de non-appel du 24 avril 2025.

**Les biens et droits immobiliers suivants :**

Dans un ensemble immobilier situé à RAMBOUILLET (Yvelines), 36 rue Raymond Patenôtre, cadastré section AK n°130 lieudit « 36 rue Patenôtre » pour une contenance de 37 a 24 ca.

Et plus particulièrement les lots de copropriété suivants :

Lot numéro (1) :

Au rez-de-chaussée du bâtiment 1, un local commercial constitué par une pièce portant le numéro 1.

Et les 577/17420èmes des parties communes générales.

Lot numéro trente et un (31) :

Au sous-sol du bâtiment 1, un box portant le numéro 9 du plan.

Et les 30/17420èmes des parties communes générales.

Lot numéro trente deux (32) :

Au sous-sol du bâtiment 1, un box portant le numéro 10 du plan.

Et les 20/17420èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro trente-quatre (34) :

Au sous-sol du bâtiment 1, un box portant le lot numéro 12 du plan.

Et les 22/17420èmes des parties communes générales de l'immeuble.

EDD et RCP suivant acte reçu le 25 juin 1981 par Maître ECALARD Notaire publié le 4 août 1981 Vol 1216 n°4.

Par mail du 1<sup>er</sup> avril 2026, Maître BARIANI de l'étude BRC & ASSOCIES Commissaire de justice à Versailles a indiqué au conseil de la requérante à la vente :

« Mon cher Maître,

Afin de me permettre d'établir le procès-verbal de description du bien propriété de la SCI bien situé 36 rue Raymond Patenôtre à 78120 RAMBOUILLET, il conviendrait que je dispose d'une autorisation judiciaire.

En effet, les lots de copropriété concernés sont occupés par un tiers (avec lequel aucun contact n'a pu être établi jusqu'à ce jour.

A réception de l'ordonnance présidentielle, je mettrai en place mes opérations. »

La vente étant affichée à l'audience du mercredi 6 mai 2026 à 9 h 30, il est de l'intérêt de la vente d'informer au maximum les amateurs et pour la sécurité juridique de la vente, il est nécessaire de faire procéder à l'établissement d'un procès-verbal de description et d'occupation par Commissaire de justice, lequel pourra être

ORDONNANCE

Nous,

Président du Tribunal Judiciaire de VERSAILLES.

Vu la requête,

Commettons l'étude BRC & Associés, Commissaires de Justice à Versailles,

Laquelle aura pour mission de dresser un procès-verbal de description et d'occupation avec le concours de tout professionnel compétent afin d'établir les diagnostics nécessaires pour la sécurité juridique de la vente des biens et droits immobiliers RAMBOUILLET (Yvelines), 36 rue Raymond Patenôte, cadastré section AK n°130 lieudit « 36 rue Patenôte » pour une contenance de 37 a 24 ca.

Et plus particulièrement les lots de copropriété suivants :

Lot numéro (1) :

Au rez-de-chaussée du bâtiment 1, un local commercial constitué par une pièce portant le numéro 1.

Et les 577/17420èmes des parties communes générales.

Lot numéro trente et un (31) :

Au sous-sol du bâtiment 1, un box portant le numéro 9 du plan.

Et les 30/17420èmes des parties communes générales.

Lot numéro trente deux (32) :

Au sous-sol du bâtiment 1, un box portant le numéro 10 du plan.

Et les 20/17420èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Lot numéro trente-quatre (34) :

Au sous-sol du bâtiment 1, un box portant le lot numéro 12 du plan.

Et les 22/17420èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Disons que le Commissaire de justice pourra également se faire assister de la force publique, et ou de deux témoins, et ou d'un serrurier, pour parvenir aux opérations prescrites.

Disons que cette ordonnance sera exécutoire sur minute.

Fait en notre Cabinet à Versailles, le 08.04.26



accompagné de toute personne qualifiée pour réaliser les diagnostics prévus par la loi en matière de vente immobilière.

C'est pourquoi l'exposante requiert qu'il vous plaise, Madame ou Monsieur le Président, de commettre tel huissier de justice à cet effet.

Fait à VERSAILLES, le 2 avril 2026.

**SELARL MAYET et PERRAULT**  
Avocats à la Cour  
10 Rue André Chenier 78000 VERSAILLES  
Tél. 01 39 20 36 90 Palais 393  
avocat@cabinet-mayet-perrault.com

Maître François PERRAULT, Membre de la SELARL MAYET et PERRAULT, Avocat au Barreau de VERSAILLES.

**PIECES :**

1. Jugement d'orientation ordonnant la vente forcée.
2. Mail étude BARIANI Commissaire de justice 1<sup>er</sup> avril 2026

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

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

**© AVOVENTES.FR**

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

**ET :**

**© AVOVENTES.FR**

Ci-après dénommée "Le Preneur",  
D'autre part,

4

39

**IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :**

Le Bailleur est propriétaire de biens et droits immobiliers sis dans un ensemble immobilier situé à 36 rue Raymond Patenôte et rue de Toulouse 78120 RAMBOUILLET constituant les 2, 31 et 32 lots de l'état descriptif de division.

est propriétaire de ces biens et droits immobiliers pour en avoir fait l'acquisition de la société dénommée CARGUY, suivant acte notarié.

Le Preneur s'est déclaré intéressé à prendre en location commerciale les locaux ci-après désignés, aux clauses, conditions et modalités qui seront définies par les présentes conventions.

Bailleur et locataire déclarent :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptible de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.

**C'est pourquoi les parties se sont rapprochées et,**

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

**ARTICLE 1 : BAIL**

Le Bailleur donne à bail au preneur qui accepte, l'immeuble dont la désignation suit, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60 du code de commerce, de celles non abrogées du décret du 30 septembre 1953 modifié, portant statut des baux commerciaux, de celles de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, les textes subséquents et dans les conditions définies aux présentes.

**ARTICLE 2 : DESIGNATION**

Dans un ensemble immobilier sis à RAMBOUILLET (78120), 36 rue Raymond Patenôte, figurant au cadastre de ladite ville section AK, numéros savoir :

- 45 : "36 rue Raymond Patenôte" pour	13a 71ca
- 48 : "rue de Toulouse" pour	23a 53ca
Superficie totale	<u>37a 24ca</u>

Les biens et droits immobiliers loués consistant en :

**LOT N°1:**

9

BS

Au rez-de-chaussée du bâtiment 1, un local commercial constitué par une pièce portant le n°1 du plan,  
Et les 577/17.420èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

**LOT N°31 :**

Au sous-sol du bâtiment,  
Et les 30/17.420èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

**LOT N°32 :**

Au sous-sol du bâtiment 1, un box portant le n°10 du plan,  
Et les 20/17.420èmes des parties communes générales de l'ensemble immobilier.

L'immeuble dont il s'agit a fait l'objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété reçu par Maître ECALARD, Notaire à RAMBOUILLET (78), le 25 juin 1981, publié à la Conservation des Hypothèques de RAMBOUILLET le 4 août 1981 volume 1216 numéro 4.

**ARTICLE 3 : DUREE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives commençant à courir le 16 octobre 2023 pour se terminer le 15 octobre 2032.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale et le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-24 dudit code, afin de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'un des cas prévus ci-dessus devra donner congé à l'autre partie soit par courrier recommandé avec accusé de réception, soit par acte extrajudiciaire, au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

**ARTICLE 4 : DESTINATION**

Le locataire est expressément autorisé à y exercer exclusivement les activités suivantes :

Pizzeria, restauration de type rapide,

entrant dans le champ d'application du statut des baux commerciaux, tel qu'il est édicté par les articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, dans les locaux, objet du présent bail.

29

133

Tout changement même temporaire dans la destination des lieux ou la nature du commerce exploité, ainsi que toutes activités annexes ou complémentaires devront recevoir l'accord exprès préalable et écrit du Bailleur sous peine de résiliation du présent bail.

#### **ARTICLE 5 - CLAUSE DE NON CONCURRENCE**

Le Preneur s'engage expressément à ne pas intégrer aux activités de pizzeria et de restauration rapide mentionnées ci-dessus, des produits, plats ou mets correspondant à des spécialités indiennes et/ou pakistanaises au sens large et ce, pendant la durée du bail et de ses éventuels reconductions ou renouvellements.

#### **ARTICLE 6 : CONDITIONS GENERALES**

Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles particulières suivantes que le Preneur accepte expressément :

##### **1. Etat des lieux :**

Le preneur prendra les locaux dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance et déclare faire son affaire personnelle, à ses seuls frais, de l'obtention de toutes autorisations administratives ou de sécurité qui pourraient se révéler nécessaires pour l'exercice de l'activité qu'il projette.

##### **2. Entretien – Réparations :**

Le Preneur tiendra les lieux loués de façon constante en état normal d'entretien et de réparations locatives, le Bailleur conservant à sa charge les grosses réparations visées à l'article 606 du code civil, ainsi que les honoraires liés, le cas échéant, à la réalisation de ces travaux, les travaux destinés à remédier à la vétusté, les travaux de mise en conformité avec la réglementation des locaux loués ou de l'immeuble dont ils dépendent dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606.

Le locataire comme le bailleur s'obligent à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

Le Preneur pourra faire dans les lieux loués tous travaux, y compris les travaux pouvant affecter le gros-œuvre ou la façade de l'immeuble, sous réserve de l'approbation préalable du Bailleur et d'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires préalables, le tout afin que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Pour les travaux touchant au gros-œuvre de l'immeuble, le Bailleur pourra exiger qu'ils soient effectués sous la surveillance de son architecte, dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

9

BS

Tous travaux, transformations, embellissements, améliorations, installations ou constructions faites par le Preneur et ayant le caractère d'immeuble au sens de l'article 525 du code civil, deviendront en fin de jouissance, à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété définitive du Bailleur sans indemnité de part ni d'autre.

À sa sortie, le Preneur restituera les lieux en état normal d'entretien et de réparation locative.

Un état des lieux de sortie contradictoire sera effectué entre les parties et ce, à frais partagés entre les parties s'il est dressé par huissier.

### **3. Bac à graisse dans le box**

L'entretien et les frais de nettoyage et de remplacement éventuels du bac à graisse sont à la charge du Preneur.

### **4. Occupation – Jouissance :**

Le preneur s'engage à maintenir les locaux loués constamment utilisés et garnis de mobilier et matériel en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des conditions des présentes.

Le preneur s'engage à occuper personnellement les lieux loués. Le Preneur s'interdit de sous-louer ou prêter à des tiers tout ou partie desdits lieux, sauf l'autorisation qui lui est dès à présent accordée d'héberger ou domicilier dans les lieux le siège social d'une ou plusieurs sociétés ayant avec lui des liens de filiation au sens du Code général des impôts.

Le preneur est tenu de supporter, quelle qu'en soit la durée, même si elle excède 40 jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil, les grosses réparations et les améliorations nécessaires et utiles, même si elles ne doivent pas profiter au Preneur, ainsi que les travaux prescrits par les Commissions Administratives.

Le preneur est tenu de supporter, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, que le Bailleur apporte toutes modifications qu'il jugera nécessaires, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions ou additions de constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de bâtiments dans les cours et jardins, soit par la couverture des cours et jardins ou de toute autre manière.

Si du fait de ces travaux (à l'exclusion des travaux prescrits par les autorités administratives et sauf dans ce cas le recours ouvert au Preneur contre l'administration), le Preneur se trouvait privé définitivement de la jouissance de tout ou partie des locaux loués, le Bailleur serait tenu de lui consentir un abattement définitif de loyer.

Le preneur ne peut prétendre à aucune diminution de loyer en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, etc... non plus qu'en cas d'humidité, fuites, infiltrations ou

toute autre cause, ainsi que des fuites sur canalisation commune masquée par un coffrage établi par le Bailleur.

Le preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, en cas d'utilisation d'appareils émetteurs ou récepteurs d'ondes ou d'instruments pouvant produire des parasites, de la suppression des bruits troublant ses propres réceptions des ondes.

Le preneur fera respecter les charges tolérées par la résistance des planchers.

Le preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés aux locaux en cas de troubles publics, émeutes, grèves, guerres civiles, ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

Le preneur fera son affaire personnelle du recours à exercer contre l'Etat, la Région, le Département ou la Ville en cas d'expropriation du fonds de commerce exploité dans les locaux objet du bail pour cause d'utilité publique, le Bailleur ne pouvant être tenu pour responsable d'une telle expropriation.

Le preneur se conformera scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'Inspection du Travail, ainsi le cas échéant qu'aux obligations fixées par le cahier des prescriptions et charges particulières de Z.I., de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché, à ce sujet.

#### **5. Contributions et charges diverses :**

Le preneur s'engage à payer ses impôts personnels et mobiliers, la contribution économique territoriale, et tout nouvel impôt ou taxe relatifs aux lieux loués, et à supporter leur augmentation de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet et d'en justifier le paiement sur réquisition. Enfin, le preneur sera tenu de payer les consommations d'eau et d'électricité suivant les indications des compteurs divisionnaires, s'il en existe, ainsi que la location desdits compteurs.

Le preneur est tenu de rembourser au Bailleur la quote-part récupérable des charges afférentes aux locaux loués, ainsi que la quote-part des impôts et taxes relatifs aux biens loués.

Un inventaire précis et limitatif des catégories de charges locatives, impôts, taxes, redevances et travaux liés au bail, avec indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR, figurera ci-après.

Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire. En cours de bail, le bailleur informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Ainsi, il est dressé ci-après l'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail comportant l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur, savoir :

§

B

**Charges supportées par le Preneur :**

- Taxe foncière,
- Taxes additionnelles à la taxe foncière, telles que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe GEMAPI,
- Les impôts, taxes et redevances liées à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement, ainsi que tous droits et taxes y afférents, qui pourraient ultérieurement remplacer lesdites taxes,
- La taxe sur les bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement et la taxe annuelle sur les surfaces de stationnement en Ile de France correspondant aux locaux si elles sont applicables,
- Les impôts, taxes, contributions et redevances relatives au développement durable, à l'économie d'énergie, à la performance énergétique,
- Les taxes sur le Grand Paris,
- Les frais de fiscalité de l'administration,
- Dépenses de consommation : chauffage, eau, gaz, électricité,
- Taxes afférentes à son activité,
- Charges nécessaires à l'exploitation de son commerce,
- Quote-part des charges relatives aux éléments d'équipement utilisés et aux services communs
- Entretien et réparation de tout équipement et/ou matériel de l'immeuble,
- Entretien et réparation des lieux loués et des parties communes de l'immeuble conformément aux dispositions des articles 604 et 605 du Code Civil,
- Fonctionnement et entretien courant du chauffage,
- Charges de copropriété,
- Honoraires du syndic,
- Le tout de telle sorte que le loyer soit net de toute taxe ou impôt pour le Bailleur autre que celui sur le bénéfice des sociétés et les taxes ne pouvant être imputées aux locataires telles qu'énoncées à l'article R 145-35 du code de commerce,

Le montant prévisionnel des charges pour l'année civile est fixé à la somme de DEUX MILLE SIX CENT QUARANTE (2 640) EUROS.

Par conséquent, le Bailleur appellera à chaque échéance de loyer une provision sur charges s'élevant à DEUX CENT VINGT (220) EUROS.

Le montant prévisionnel de la taxe foncière pour l'année civile est fixé à partir d'un budget prévisionnel de MILLE HUIT CENT (1 800) EUROS.

Pour l'impôt foncier, le Bailleur appellera à chaque échéance mensuelle de loyer une provision sur taxe foncière s'élevant à CENT CINQUANTE (150) EUROS.

Une régularisation sera pratiquée annuellement par le Bailleur en fonction des dépenses réellement exposés ; le Preneur recevra tous justificatifs des éléments ayant servi au calcul de cette régularisation.

3

RD

Il est précisé ici que conformément au décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 (article R145-35 du Code de Commerce) ne peuvent être imputés au locataire :

1°/ Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux;

2°/ Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;

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

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

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

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

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

Conformément à l'article R145-36 du Code de Commerce, l'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2 du Code de Commerce, 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.

Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le bailleur communique à chaque locataire :

1°) Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;

2°) Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

37

BS

Conformément à l'article R.145-37 du Code de Commerce les informations mentionnées aux 1°) et 2°) de l'article L. 145-40-2 du Code de Commerce sont communiquées au locataire dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. A la demande du locataire, le bailleur lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux.

#### **6. Visite des locaux :**

Le preneur est tenu de laisser pénétrer en tout temps dans les lieux loués le Bailleur et ses mandataires, les architectes, les entrepreneurs et ouvriers pour visiter, s'assurer de l'état de l'immeuble, le réparer et l'entretenir. Sauf cas d'urgence caractérisé, le Preneur sera informé au préalable de ces visites.

Le Preneur devra laisser visiter les lieux par le Bailleur ou ses représentants en cas de résiliation de bail, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, et souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches à tels emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

#### **ARTICLE 7 : ASSURANCES ET OBLIGATIONS DU LOCATAIRE**

Le Preneur assurera à ses frais les risques propres à son exploitation.

Il devra en particulier souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable :

- une police d'assurance "Responsabilité Civile" garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers ;

- une police d'assurance "Incendie-Explosions" "Vol" et "Dégâts des eaux" garantissant contre l'incendie, les explosions, les dommages électriques, les dégâts des eaux, le bris des glaces et tous risques locatifs tels que le vol y compris les détériorations immobilières consécutives à un vol ou tentative de vol, ses biens propres à concurrence de leur valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre, ainsi que ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général.

Ces polices devront comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Dans le cas où des sous-locations ou cessions seraient réalisées, les contrats d'assurances des sous-locataires ou des cessionnaires devraient comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et les assureurs, le locataire ou le cédant, et les polices ci-dessus visées une clause de renonciation à recours contre les sous-locataires ou les cessionnaires.

Le Preneur s'engage à rembourser toutes surprimes qui, à raison de son état, de ses activités, et de son fait, seraient réclamées tant au Bailleur qu'aux voisins dans le cas où il conviendrait aux uns et aux autres de s'assurer. Il s'engage à aviser, par lettre recommandée, le Bailleur et les autres occupants de toute cause de risques

aggravants (incendie, explosions, dégâts des eaux) pouvant résulter de la création ou de toute modification de son activité, chacun de ceux-ci ne pouvant être tenu pour avisé de l'existence de risques aggravants que par la réception de ladite lettre.

Les surprimes de ces différents contrats seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à leur paiement ; il justifiera du paiement de ces primes et de l'existence de la clause de renonciation à recours prévue ci-dessus à toute réquisition du Bailleur en produisant une attestation de ses assureurs précisant également le montant des capitaux assurés.

Le Preneur devra déclarer immédiatement au Bailleur tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Enfin, le Preneur s'engage à renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur, notamment :

- a) en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués,
- b) au cas où les lieux viendraient à être détruits en partie ou en totalité ou expropriés,
- c) en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.

Le Preneur devra également rembourser au Bailleur les charges afférentes aux polices garantissant les biens immobiliers loués.

#### **ARTICLE 8 : RESPONSABILITE**

Le Preneur sera personnellement responsable, vis-à-vis du Bailleur et des tiers, des conséquences dommageables entraînées par les infractions aux clauses et conditions du présent bail de son fait, de celui de son personnel ou de ses préposés. Il sera en particulier de plein droit responsable des dégâts causés en cours d'emménagement ou de livraison, ainsi que par les personnes effectuant des travaux pour son compte.

#### **ARTICLE 9 : LOCATION GÉRANCE - SOUS-LOCATION - CESSION**

Le Preneur ne pourra pas mettre son fonds en gérance libre en tout ou partie.

Le Preneur ne pourra pas sous-louer en tout ou partie les Locaux sans l'autorisation préalable et écrite du Bailleur.

Toute sous-location autorisée devra être réalisée par acte auquel le Bailleur sera obligatoirement appelé à intervenir par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postée quinze jours au moins avant la date retenue pour la signature de cet acte.

9

B2

En cas de sous-location autorisée, le Preneur demeurera débiteur de la totalité des loyers, charges et accessoires et restera tenu de toutes les obligations dues en vertu du Bail.

Si la réalisation a lieu par acte sous seing privé ou si le Bailleur n'intervient pas dans un acte notarié, la sous-location devra lui être signifiée par acte extrajudiciaire conformément à l'article 1690 du Code civil.

Les lieux loués formant un tout indivisible, la sous-location ne sera pas opposable au Bailleur, et comportera renonciation expresse par le Sous-locataire à toute action et tout droit, et, notamment au renouvellement de la sous-location par application des dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce à l'encontre du Bailleur.

Le Preneur pourra céder son droit au bail à l'acquéreur de son fonds de commerce et le droit au bail à toute personne, même si celle-ci n'est pas l'acquéreur du fonds de commerce en question.

En cas de cession, le Preneur pourra céder librement son droit au bail, sans l'accord préalable du bailleur, même en cas de cession intervenant en dehors d'une cession de fonds de commerce. Préalablement, il devra avertir le Bailleur un mois à l'avance afin de lui permettre de faire jouer son droit de préemption.

Un original de l'acte de cession de fonds devra être signifié au Bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, sauf si la cession a été réalisée par acte authentique avec participation et acceptation du Bailleur.

En cas de cession, le Preneur restera en tout état de cause garant et répondant solidaire de son Cessionnaire pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail.

#### **1°) Droit de préemption du BAILLEUR**

Le Bailleur pourra exercer, dans le délai d'un mois de la réception de la notification sus-visée, un droit de préemption à prix égal et conditions égales sur le fonds de commerce cédé. Il devra dans cette hypothèse faire part de sa décision au Preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Pour le cas où le Bailleur déciderait d'exercer son droit de préemption, le Preneur pourra, soit réaliser la cession au profit du Bailleur, soit renoncer à la cession projetée.

#### **2°) Droit de préemption du PRENEUR**

En application de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, si le Bailleur envisage de vendre les locaux, il devra informer le Preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise en main propre contre récépissé ou émargement, du prix et des conditions de la vente en rappelant les quatre premiers alinéas de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, à peine de nullité de celle-ci.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Preneur qui disposera d'un délai d'un mois à compter de sa réception pour se prononcer.

G

BS

En cas d'acceptation, la vente devra intervenir dans un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de la réponse du Preneur, porté à quatre mois s'il indique dans sa réponse qu'il entend recourir à un prêt.

Si la vente n'est pas réalisée au terme de ce délai, l'offre de vente est sans effet.

Si le Bailleur décide, après avoir purgé le droit de préférence du Preneur, de céder les locaux à des conditions différentes, il devra procéder, à peine de nullité de la vente, à une nouvelle notification dans les conditions ci-dessus exposées.

Enfin, il est rappelé au Preneur que selon l'article L. 145-46-1, ce droit de préférence n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial.

Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du Bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du Bailleur ou de son conjoint.

#### **ARTICLE 10 : LOYER**

En outre, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de VINGT QUATRE MILLE EUROS (24 000,00 €), hors taxes et hors charges, payable mensuellement et d'avance par virement, le 1<sup>er</sup> jour de chaque mois.

Soit un loyer mensuel de DEUX MILLE EUROS (2 000€ ) hors taxes et hors charges.

Le présent bail n'est pas soumis au régime de la taxe sur la valeur ajoutée.

En cas de non paiement à son échéance du loyer par le Preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail, le Bailleur percevra les pénalités de retard sans qu'il soit nécessaire d'adresser une mise en demeure quelconque.

Ces pénalités seront calculées à un taux mensuel de 2 %, chaque mois commencé étant dû prorata temporis.

#### **ARTICLE 11 : INDEXATION DU LOYER**

Les parties conviennent expressément de soumettre le loyer fixé aux présentes à une clause d'échelle mobile.

En conséquence, le loyer sera ajusté automatiquement et sans signification préalable, chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail et ce, en fonction de la variation en hausse ou en baisse de l'indice des loyers commerciaux (ILC), publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E.).

9

L'indice de référence sera le dernier paru au jour de la prise d'effet du bail, soit celui du 2ème trimestre 2023, et qui s'établit à 131.81.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère pas à la révision triennale prévue par les articles L 145-37 et 145-38 du Code de commerce.

Les parties reconnaissent que cet indice est en relation directe avec l'objet du présent bail.

Si l'indice choisi cessait d'être publié, il serait remplacé de plein droit par celui qui lui serait substitué administrativement, en appliquant le coefficient de raccordement établi à cet effet par les pouvoirs publics. A défaut de fixation administrative d'un indice de remplacement, un nouvel indice serait déterminé par les parties ou, à défaut d'entente entre elles, par voie d'arbitrage ou judiciaire.

Les parties conviennent expressément que le loyer ci-dessus fixé exprime la valeur locative réelle des biens immobiliers sur lesquels porte le présent bail et que la clause d'indexation du prix du loyer constitue une condition essentielle et déterminante des présentes sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté.

#### **ARTICLE 12 : DEPOT DE GARANTIE**

Le dépôt de garantie est fixé à la somme de SIX MILLE EUROS (6 000,00 €), correspondant à trois (3) termes (trois mois) de loyer en principal, hors charges et hors taxes.

Cette somme sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du bail et ne produira pas d'intérêts et permettra de garantir l'exécution de ses obligations par le Preneur.

A l'expiration du bail, le présent dépôt de garantie sera restitué au Preneur après le paiement de tous loyers, charges et accessoires, ainsi que de toutes indemnités dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur, notamment à l'occasion des travaux qui pourraient être nécessaires à la remise en parfait état locatif des locaux loués.

Lors de chaque révision du prix du loyer ci-dessus fixé, ce dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau prix du loyer, et dans les mêmes conditions.

#### **ARTICLE 13 : CLAUSE RESOLUTOIRE**

Il est expressément convenu, comme condition essentielle des présentes, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou de charges ou d'inexécution d'une seule des clauses du bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par acte extrajudiciaire et resté

9

BS

infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans que celui-ci ait à remplir aucune formalité.

Si dans ce cas le Preneur se refusait à quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de grande instance dans le ressort duquel sont situés les locaux objet du bail, statuant en la forme des référés, lequel reçoit expressément compétence aux termes des présentes.

Cette ordonnance ne sera pas susceptible d'appel ; toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai d'un mois ci-dessus, sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au Bailleur.

Dans tous les cas de résiliation, la somme versée au Bailleur à titre de dépôt de garantie demeurera acquise à ce dernier à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit au paiement des loyers courus ou à courir, y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux et du prix des réparations locatives et sous réserve de tous autres droits et actions prévus tant par la loi et les règlements en vigueur à ce moment, que par les clauses et conditions des présentes et de leurs avenants futurs.

Tous frais de procédure, de poursuite, d'honoraires et débours d'auxiliaires de justice ou de mesure conservatoire resteront à la charge du Preneur.

#### **ARTICLE 14 : DISPOSITIONS DIVERSES**

Le Preneur fera son affaire de l'installation de ses propres lignes téléphoniques et de ses rapports avec l'administration.

Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité ou rendus inutilisables en totalité, à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause, ou d'un sinistre quelconque, le bail sera résilié de plein droit sans indemnité pour le Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurance perçues au titre de police visées à l'article « assurances » étant acquis au Bailleur.

Dans l'hypothèse d'une destruction partielle des locaux, le Bailleur pourra notifier au Preneur la résiliation du bail sans indemnité ; le Preneur aura cette même possibilité si la destruction rendait impossible le maintien d'une exploitation, même réduite, des locaux loués.

Dans l'hypothèse où des travaux de mise en conformité nécessiteraient une inutilisation partielle ou totale des locaux loués, ou si la valeur des travaux à réaliser était supérieure à la valeur vénale des locaux loués, les parties conviennent expressément que les locaux loués seront assimilés à des locaux détruits, et qu'en conséquence, le bail sera résilié de plein droit à la demande du Bailleur sans indemnité de quelque nature que ce soit au profit du Preneur.

Dans l'hypothèse où les parties auraient décidé du maintien du bail, le Preneur fera son affaire personnelle de la souscription de toute police d'assurance permettant de couvrir le règlement du loyer pendant la période nécessaire à la reconstruction des locaux loués.

S1

BS

Pour le cas où, en raison de causes étrangères au Bailleur, la reconstruction des locaux loués s'avérerait impossible, le bail serait résilié sans indemnité pour le Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurance perçu au titre des polices d'assurance étant acquis au Bailleur.

## **ARTICLE 15 : RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUE**

### **1°) Situation des locaux au regard des risques naturels, miniers, technologiques ou sismiques**

Le Preneur est informé que les locaux dépendent d'un immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou dans une zone de sismicité. Un état desdits risques établi en application des articles L.125-5 et R.125-6 du code de l'environnement est annexé aux présentes.

### **2°) Fiche récapitulative du dossier technique amiante (DTA)**

Est annexée au présent bail, la fiche récapitulative relative aux locaux loués ainsi qu'aux parties communes dont le Preneur a l'usage et prévue à l'annexe 3 de l'arrêté du 22 août 2002 pris en application du décret 96-97 modifié et codifié aux articles R.1334-14 à R.1334-29 du code de la santé publique.

Le Preneur déclare avoir pris connaissance des éléments contenus dans cet état, ainsi que des consignes de sécurité à respecter en cas de présence d'amiante et s'engage à en aviser toute entreprise mandatée par ses soins ou par ses préposés ou mandataires amenée à effectuer des travaux dans les locaux loués.

Afin de permettre au Bailleur de procéder à la mise à jour du dossier technique amiante conformément aux arrêtés des 12 et 21 décembre 2012 pris pour l'application de l'article R.1334-29-5 du code de la santé publique, le Preneur s'engage à l'informer de toute découverte de matériaux ou produit contenant de l'amiante dans les locaux loués et de tous travaux portant sur des matériaux et produits contenant l'amiante.

### **3°) Diagnostic de performance énergétique (DPE)**

Est également annexé aux présentes le diagnostic de performance énergétique (DPE) de l'immeuble conforme aux prescriptions des articles L134-1 et suivants et R.134-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

## **ARTICLE 16 : LITIGES**

Toute contestation qui pourrait surgir à propos de l'existence, de l'exécution, ou de la résiliation des présentes conventions sont de la compétence exclusive du Tribunal de grande instance dans le ressort duquel sont sis les locaux objet du présent bail.

## **ARTICLE 17 : FRAIS**

Les honoraires de rédaction des présentes (d'un montant de 500 euros hors taxes), les frais d'enregistrement, ainsi que, le cas échéant, les frais de l'état des lieux établi

2

BS

par le ministère d'un huissier de justice, et ceux afférents à la copie des différentes pièces remises au locataire, seront supportés par le preneur qui s'y oblige. Ils seront acquittés en une seule fois au moment de la signature du contrat.

#### **ARTICLE 18 : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile :

- le Preneur dans les locaux loués.
- le Bailleur en son siège social.

Fait à RAMBOUILLET  
Le 15 Octobre 2023

En 3 exemplaires originaux.

Le Bailleur  
© AVOVENTES.FR

Le Preneur  
© AVOVENTES.FR

le 13/11/2023

## CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et décret n° 97-532 du 23 mai 1997.

### A DESIGNATION DU BATIMENT

Nature du bâtiment : <b>Restaurant</b> Nombre de Pièces : <b>1</b> Etage : <b>RDC</b> Numéro de lot : <b>1</b> Référence Cadastre : <b>AK - 130</b>	Adresse : <b>36 rue Raymond Patenôtre 78120 RAMBOUILLET</b> Bâtiment : <b>1</b> Propriété de : <b>CAVOVENTES.FR</b>
Annexes : Autres Lot : <b>Box 9 (31), Box 10 (32), Box 12 (34)</b>	Mission effectuée le : <b>09/04/2026</b> Date de l'ordre de mission : <b>09/04/2026</b> N° Dossier : <b>812</b>

**Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, concerné par la loi 96-1107 du 18/12/96 est égale à :**

**Total : 61,69 m<sup>2</sup>**

(Soixante et un mètres carrés soixante-neuf)

### B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez
Salle de Restaurant	RDC	34,92 m <sup>2</sup>
Accueil/comptoir	RDC	5,70 m <sup>2</sup>
Cuisine	RDC	18,20 m <sup>2</sup>
WC	RDC	2,87 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>61,69 m<sup>2</sup></b>

Annexes & Dépendances	Etage	Surface Hors Carrez
Boxes 31-32-34	SS	57,96 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>57,96 m<sup>2</sup></b>

La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est communiqué par CTI Expertises qu'à titre indicatif.

**Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.**

à POISSY, le 09/04/2026

Nom et fonction du responsable et technicien :



## DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Référence : 8121

Le 10/04/2026



**Bien :** Restaurant  
**Adresse :** 36 rue Raymond Patenôte  
78120 RAMBOUILLET  
**Numéro de lot :** 1  
**Référence Cadastre :** AK - 130

PROPRIETAIRE

DEMANDEUR

SCP BARIANI-RICHARD  
5bis Rue Sainte Sophie  
78000 VERSAILLES

**Date de visite :** 09/04/2026  
**Opérateur de repérage :**

## NOTE DE SYNTHÈSE DES CONCLUSIONS

**RAPPORT N° 8121**

### INFORMATIONS GÉNÉRALES

Type de bien : Restaurant Nombre de pièces : 1 Etage : RDC  Adresse : 36 rue Raymond Patenôtre 78120 RAMBOUILLET  Bâtiment : 1  Propriétaire :	Lot N° : 1  Autres lots : Box 9 (31), Box 10 (32), Box 12 (34) Réf. Cadastre : AK - 130  Bâti : Oui Mitoyenneté : Oui  Date du permis de construire : Antérieur au 1 juillet 1997 Date de construction : 1980
---	---

### CONSTAT AMIANTE

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





### CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Superficie totale :  
**61,69 m<sup>2</sup>**

### DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGETIQUE

**DPE sans chiffrage de consommation ni étiquettes Energie et Climat : en l'absence justifiée de relevé de consommation et/ou de facture d'énergie fournies par le propriétaire, les tableaux de consommation et les étiquettes doivent restés vierges sur les DPE tertiaires.**

### Etat des Risques et Pollutions

Nature du risque	Bien	Travaux
 Inondation R111.3 Inondation, approuvé le 02/11/1992	Non concerné	non
 Mouvement de terrain R111.3 Mouvement de terrain, approuvé le 05/08/1986	Non concerné	non
 Pollution des sols SIS Pollution des sols, approuvé le 17/12/2018	Non concerné	non
 Sismicité Zonage sismique : Très faible	Non concerné	non

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

Articles R.1334-14, R.1334-17 et 18, R.1334-20 et 21, R.1334-29-5 du Code de la Santé Publique (introduits par le Décret n°2011-629 du 3 juin 2011) ;

Arrêtés du 12 décembre 2012, arrêté du 21 décembre 2012 ;

### A INFORMATIONS GENERALES

#### A.1 DESIGNATION DU BATIMENT

Nature du bâtiment : <b>Restaurant</b>	Bâtiment : <b>1</b>
Cat. du bâtiment : <b>Habitation (Parties privatives d'immeuble collectif d'habitation)</b>	Propriété de :
Nombre de Locaux : <b>1</b>	
Etage : <b>RDC</b>	
Numéro de Lot : <b>1</b>	
Référence Cadastre : <b>AK - 130</b>	
Date du Permis de Construire : <b>Antérieur au 1 juillet 1997</b>	
Adresse : <b>36 rue Raymond Patenôtre 78120 RAMBOUILLET</b>	

**Annexes :**  
Autre(s) Lot(s) : **Box 9 (31), Box 10 (32), Box 12 (34)**


#### A.2 DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE

Nom : <b>SCP BARIANI-RICHARD</b>	Documents fournis :	<b>Néant</b>
Adresse : <b>5bis Rue Sainte Sophie 78000 VERSAILLES</b>	Moyens mis à disposition :	<b>Néant</b>
Qualité : <b>Cabinet d'avocats</b>		

#### A.3 EXECUTION DE LA MISSION

Rapport N° : <b>2026</b>	Date d'émission du rapport :	<b>09/04/2026</b>
Le responsable :	Accompagnateur :	<b>Commissaire de Justice</b>
Par :	Laboratoire d'Analyses :	<b>Eurofins Asbestos Testing Europe   MyEasyLab</b>
N° certificat de qualification : <b>615</b>	Adresse laboratoire :	<b>1103 Avenue Jacques Cartier 4 rue Maryse Bastié 44700 Orvault</b>
Date d'obtention : <b>24/01/2022</b>	Numéro d'accréditation :	
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : <b>LCP</b>	Organisme d'assurance professionnelle :	<b>AXA France IARD</b>
<b>25 avenue Léonard de Vinci 33600 PESSAC</b>	Adresse assurance :	<b>19 rue de la Gare 78300 POISSY</b>
Date de commande : <b>09/04/2026</b>	N° de contrat d'assurance :	<b>7504179504</b>
	Date de validité :	<b>31/12/2026</b>

### B CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR

Signature et Cachet de l'entreprise	Date d'établissement du rapport :
	Fait à <b>POISSY</b> le <b>09/04/2026</b>
	Cabinet : <b>CTI Expertises</b>
	Nom du responsable :
	Nom du diagnostiqueur

*Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.*

Ce rapport ne peut être utilisé pour satisfaire aux exigences du repérage avant démolition ou avant travaux.

## C SOMMAIRE

<b>INFORMATIONS GENERALES</b> .....	<b>1</b>
DESIGNATION DU BATIMENT .....	1
DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE.....	1
EXECUTION DE LA MISSION .....	1
<b>CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR</b> .....	<b>1</b>
<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>2</b>
<b>CONCLUSION(S)</b> .....	<b>3</b>
LISTE DES LOCAUX NON VISITES ET JUSTIFICATION .....	3
LISTE DES ELEMENTS NON INSPECTES ET JUSTIFICATION.....	3
<b>PROGRAMME DE REPERAGE</b> .....	<b>3</b>
LISTE A DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE (ART R.1334-20).....	3
LISTE B DE L'ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE ( ART R.1334-21).....	3
<b>CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE</b> .....	<b>4</b>
<b>RAPPORTS PRECEDENTS</b> .....	<b>4</b>
<b>RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE</b> .....	<b>4</b>
LISTE DES PIECES VISITEES/NON VISITEES ET JUSTIFICATION .....	4
DESCRIPTION DES REVETEMENTS EN PLACE AU JOUR DE LA VISITE .....	5
LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, SUR DECISION DE L'OPERATEUR.....	5
LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, APRES ANALYSE .....	5
LA LISTE DES MATERIAUX SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE, MAIS N'EN CONTENANT PAS.....	5
RESULTATS HORS CHAMP D'INVESTIGATION (MATERIAUX NON VISES PAR LA LISTE A OU LA LISTE B DE L'ANNEXE 13/9 DU CODE DE LA SANTE PUBLIQUE).....	5
COMMENTAIRES .....	6
<b>ELEMENTS D'INFORMATION</b> .....	<b>6</b>
<b>ANNEXE 1 – CROQUIS</b> .....	<b>7</b>
<b>ATTESTATION(S)</b> .....	<b>8</b>

## D CONCLUSION(S)

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

### Liste des locaux non visités et justification

Aucun

### Liste des éléments non inspectés et justification

Aucun

## E PROGRAMME DE REPERAGE

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

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

COMPOSANT À SONDER OU À VÉRIFIER
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

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

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

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

## F CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE

Date du repérage : 09/04/2026

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

Conditions spécifiques du repérage :

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

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

Procédures de prélèvement :

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

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

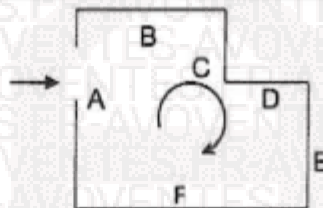
Pour chaque prélèvement, des outils propres et des gants à usage unique sont utilisés afin d'éliminer tout risque de contamination croisée. Dans tous les cas, les équipements de protection individuelle sont à usage unique.

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

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

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

Sens du repérage pour évaluer un local :



## G RAPPORTS PRECEDENTS

Aucun rapport précédemment réalisé ne nous a été fourni.

## H RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE

### LISTE DES PIECES VISITEES/NON VISITEES ET JUSTIFICATION

N°	Local / partie d'immeuble	Etage	Visitée	Justification
1	Salle de Restaurant	RDC	OUI	
2	Accueil/comptoir	RDC	OUI	
3	Cuisine	RDC	OUI	
4	WC	RDC	OUI	
5	Boxes	SS	OUI	

Amiante

**DESCRIPTION DES REVETEMENTS EN PLACE AU JOUR DE LA VISITE**

N° Local	Local / Partie d'immeuble	Etage	Elément	Zone	Revêtement
1	Salle de Restaurant	RDC	Mur	A, B, C, D	Placoplâtre - Peinture
			Plafond	Plafond	Placoplâtre - Peinture
			Plancher	Sol	Carrelage
2	Accueil/comptoir	RDC	Mur	A, B, C, D	Placoplâtre - Peinture
			Faux-plafond	Plafond	Placoplâtre - Peinture
			Plancher	Sol	Carrelage
3	Cuisine	RDC	Mur	A, B, C, D	Carrelage
			Faux-plafond	Plafond	Placoplâtre - Peinture
			Plancher	Sol	Carrelage
4	WC	RDC	Mur	A, B, C, D	Carrelage
			Faux-plafond	Plafond	Placoplâtre - Peinture
			Plancher	Sol	Carrelage
5	Boxes	SS	Mur	A, B, C, D	Béton
			Plafond	Plafond	Béton - Fibralth + polystyrène
			Plancher	Sol	Béton

**LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, SUR DECISION DE L'OPERATEUR**
*Néant*
**LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, APRES ANALYSE**
*Néant*
**LA LISTE DES MATERIAUX SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE, MAIS N'EN CONTENANT PAS**

N° Local	Local / partie d'immeuble	Etage	Elément	Zone	Matériau / Produit	Liste	Critère(s) ayant permis de conclure
4	WC	RDC	Conduit d'évacuation	Sol	PVC	B	Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante
5	Boxes	SS	Conduit d'évacuation	Plafond	PVC	B	Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante

**RESULTATS HORS CHAMP D'INVESTIGATION (matériaux non visés par la liste A ou la liste B de l'annexe 13/9 du code de la santé publique)**
*Néant*

LEGENDE			
Présence	A : Amiante	N : Non Amianté	a? : Probabilité de présence d'Amiante
Etat de dégradation des Matériaux	F, C, FP	BE : Bon état	DL : Dégradations locales ME : Mauvais état
	Autres matériaux	MND : Matériau(x) non dégradé(s)	MD : Matériau(x) dégradé(s)
Obligation matériaux de type Flocage, calorifugeage ou faux-plafond (résultat de la grille d'évaluation)	1	Faire réaliser une évaluation périodique de l'état de conservation	
	2	Faire réaliser une surveillance du niveau d'empoussièrement	
	3	Faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement	
Recommandations des autres matériaux et produits. (résultat de la grille d'évaluation)	EP	Evaluation périodique	
	AC1	Action corrective de premier niveau	
	AC2	Action corrective de second niveau	

#### COMMENTAIRES

Néant

#### ELEMENTS 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).

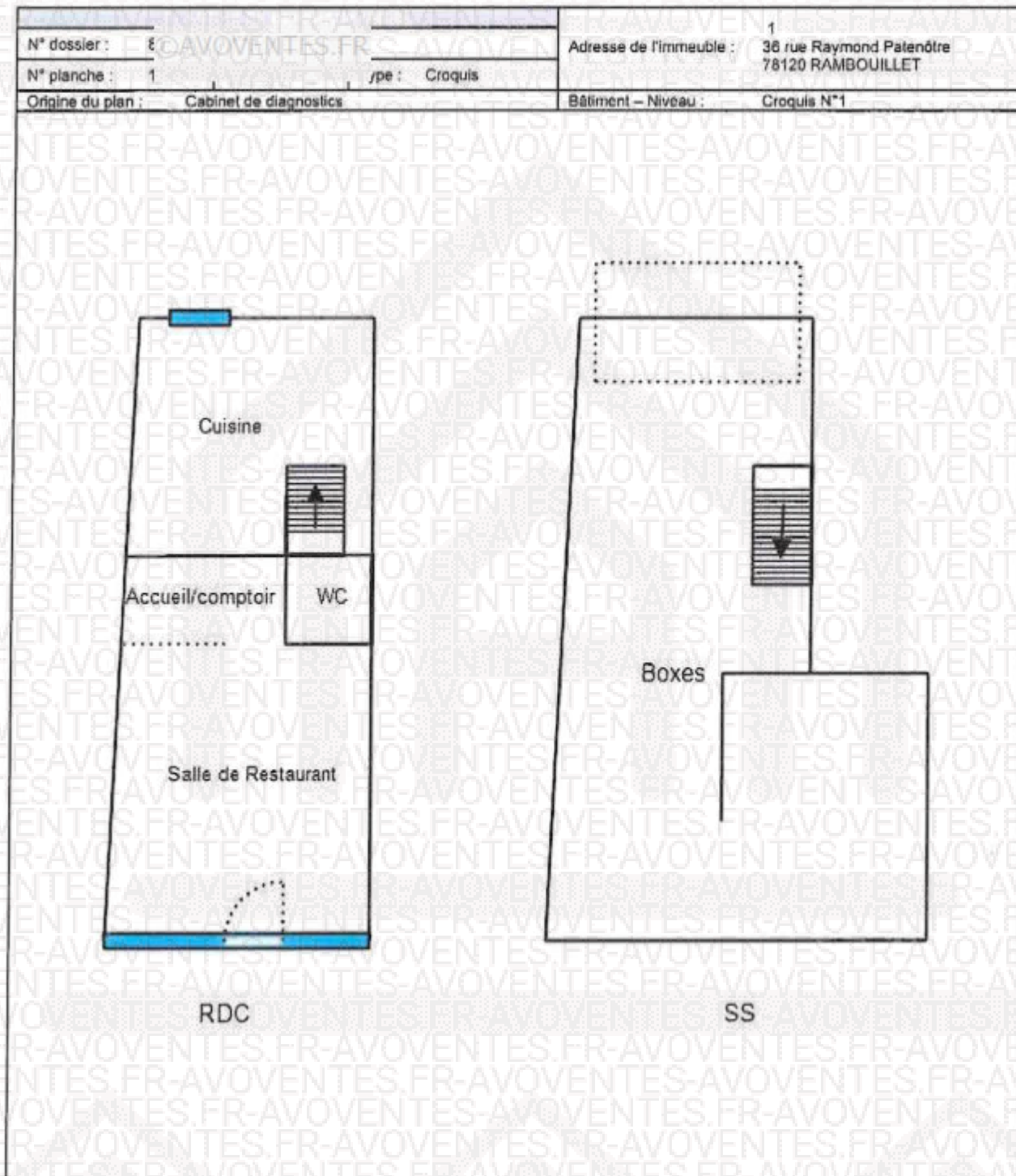
L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents 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 de confinement de ce type de matériau ou produit.

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

### ANNEXE 1 – CROQUIS



Amiante



## CERTIFICAT DE QUALIFICATION



**CERTIFICATION  
DE PERSONNES**

### Certificat de compétences Diagnostiqueur Immobilier N°615

[Redacted area]

<b>Amiante sans mention</b> Selon arrêté du 1er juillet 2024	<b>Amiante</b> Date d'effet : 24/01/2022 - Date d'expiration : 23/01/2029
<b>Amiante avec mention</b> Selon arrêté du 1er juillet 2024	<b>Missions spécifiques, bâtiments complexes</b> Date d'effet : 24/01/2022 - Date d'expiration : 23/01/2029
<b>DPE individuel</b> Selon arrêté du 20 juillet 2023 modifié par l'arrêté du 16 juin 2025	<b>Diagnostic de performances énergétiques</b> Date d'effet : 01/07/2024 - Date d'expiration : 04/03/2029
<b>DPE avec mention</b> Selon arrêté du 20 juillet 2023 modifié par l'arrêté du 16 juin 2025	<b>DPE par immeuble, bâtiments à usage autre que d'habitation</b> Date d'effet : 01/07/2024 - Date d'expiration : 04/03/2029
<b>Electricité</b> Selon arrêté du 1er juillet 2024	<b>Etat de l'installation intérieure électricité</b> Date d'effet : 24/01/2022 - Date d'expiration : 23/01/2029
<b>Gaz</b> Selon arrêté du 1er juillet 2024	<b>Etat de l'installation intérieure gaz</b> Date d'effet : 24/01/2022 - Date d'expiration : 23/01/2029
<b>Plomb sans mention</b> Selon arrêté du 1er juillet 2024	<b>Constat du risque d'exposition au plomb</b> Date d'effet : 24/01/2022 - Date d'expiration : 23/01/2029
<b>Termites métropole</b> Selon arrêté du 1er juillet 2024	<b>Etat relatif à la présence de termites dans les bâtiments</b> Date d'effet : 24/01/2022 - Date d'expiration : 23/01/2029
<b>Audit Énergétique</b> Selon le décret du 20 décembre 2023 Et selon l'arrêté du 24 juin 2024	<b>Audit Énergétique</b> Date d'effet : 17/03/2025 - Date d'expiration : 04/03/2029

Ce certificat est émis pour servir et valoir ce que de droit,  
Édité le 24/03/2026, à Poissy

Siège: 10, Avenue de Canteleigne - 33400 PESSAC  
Tél: 06 33 85 20 30 - Mail: contact@lcp-cert.fr/cti-expertises.fr - Site: www.lcp-certification.fr  
SAS au capital de 15 000€ - SIRET: 50914919500040 - RCS BORDEAUX - 809 140 150 - Code APE: 7120 B  
Envoyé en PDF le 24/03/2026 à 15:01:20Z



Amiante

## FICHE RECAPITULATIVE DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE (DTA)

Date de création : 09/04/2026

Réf. du présent DTA : 812

Historique des dates de mise à jour :



### 1 – IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE, DU DETENTEUR ET DES MODALITES DE CONSULTATION DU DTA

#### 1a - Propriétaire

Nom :

Adresse :

#### 1b - Etablissement

Immeuble bâti pour lequel le DTA a été constitué (préciser son nom exact et sa localisation le cas échéant) :

Nature du bâtiment : Restaurant

Adresse : 36 rue Raymond Patenôtre

Nombre de Pièces : 1

78120 RAMBOUILLET

Etage : RDC

Bâtiment : 1

Numéro de Lot : 1

Escalier :

Référence Cadastre : AK - 130

Porte :

Date du permis de construire :

Antérieur au 1 juillet 1997

Annexes :

Autres Lot : Box 9 (31), Box 10 (32), Box 12 (34)

#### 1c - Détenteur du dossier technique amiante :

Nom : SCP BARIANI-RICHARD

Adresse : 5bis Rue Sainte Sophie

Fonction :

78000 VERSAILLES

Service :

Téléphone :

#### 1d - Modalités de consultation de ce dossier :

Lieu (dont les possibilités de consultation sur support dématérialisé) :

Horaires :

Contact, si différent du détenteur du dossier :

#### 1e - Conclusion

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

# SOMMAIRE

1 – IDENTIFICATION DE L'IMMEUBLE, DU DETENTEUR ET DES MODALITES DE CONSULTATION DU DTA.....	1
1a - Propriétaire.....	1
1b - Etablissement.....	1
1c - Détenteur du dossier technique amiante :.....	1
1d - Modalités de consultation de ce dossier :.....	1
1e - Conclusion.....	1
2 – RAPPORTS DE REPERAGE.....	3
3 – LISTE DES PARTIES D'IMMEUBLE BATI AYANT DONNE LIEU AU REPERAGE.....	3
4 – IDENTIFICATION DE MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE .....	3
4a- Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante.....	3
4b- Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante.....	3
5 – LES EVALUATIONS PERIODIQUES .....	3
5a- Evaluation obligatoire des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante*.....	3
5b- Evaluation des matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante.....	3
6 – TRAVAUX DE RETRAIT OU DE CONFINEMENT – MESURES CONSERVATOIRES.....	4
6a- Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante.....	4
6b- Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante.....	4
7 – LES RECOMMANDATIONS GENERALES DE SECURITE .....	4
8 – PLANS ET/OU PHOTOS ET/OU CROQUIS .....	6

## 2 – RAPPORTS DE REPERAGE

Numéro de référence du rapport de repérage	Date du rapport	Nom de la société	Opérateur de repérage	Objet du repérage
8127 FERREYAL	09/04/2026	CTI Expertises	CTI Expertises	Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique «amiante»

## 3 – LISTE DES PARTIES D'IMMEUBLE BÂTI AYANT DONNÉ LIEU AU REPERAGE

Date de repérage : 09/04/2026	N° de référence : 8127 FERREYAL	
Type de repérage : Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique «amiante»		
Repérage des matériaux de la liste A : Oui (au titre de l'article R.1334-20 du code de la santé publique)		
Repérage des matériaux de la liste B : Oui (au titre de l'article R.1334-21 du code de la santé publique)		
Autres repérages (préciser) :		
Liste des parties de l'immeuble bâti visitées (1) : (1) Tous les locaux doivent être obligatoirement visités.		
N°	Local / partie d'immeuble	Etage
1	Salle de Restaurant	RDC
2	Accueil/comptoir	RDC
3	Cuisine	RDC
4	WC	RDC
5	Boxes	SS
Liste des parties de l'immeuble bâti non visitées devant donner lieu à une prochaine visite (2) : Aucun (2) Pour les locaux non visités, permettre leur identification et en indiquer le motif (exemple : locaux inaccessibles, clés absentes...) et, lorsqu'elle est connue, la date du repérage complémentaire programmé.		

## 4 – IDENTIFICATION DE MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

### 4a- Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Néant

(1) Matériaux liste A : l'état de conservation est défini par un score 1,2 ou 3 en application de grilles d'évaluation définies réglementairement, 3 étant le moins bon score et 1 le meilleur.

### 4b- Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Néant

(2) Matériaux liste B : Conclusion conforme à la réglementation en vigueur au moment de la réalisation du repérage.

## 5 – LES EVALUATIONS PERIODIQUES

### 5a- Evaluation obligatoire des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante\*

Néant

\* L'évaluation périodique de l'état de conservation est effectuée tous les 3 ans. Pour l'état intermédiaire de dégradation, des mesures d'empoussièrement sont réalisées.

### 5b- Evaluation des matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Néant

## 6 – TRAVAUX DE RETRAIT OU DE CONFINEMENT – MESURES CONSERVATOIRES

### 6a- Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Néant

### 6b- Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

Néant

## 7 – LES RECOMMANDATIONS GENERALES DE SECURITE

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

### 1. Informations générales

#### a) Dangerosité de l'amiante

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

#### b) Présence d'amiante dans des matériaux et produits en bon état de conservation

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

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

Il est recommandé aux particuliers d'éviter dans la mesure du possible toute intervention directe sur des matériaux et produits contenant de l'amiante et de faire appel à des professionnels compétents dans de telles situations. Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-146 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du 1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil. Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-mieux (<http://www.travailler-mieux.gouv.fr>) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (<http://www.inrs.fr>).

### 3. Recommandations générales de sécurité

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

- perçage d'un mur pour accrocher un tableau ;
- remplacement de joints sur des matériaux contenant de l'amiante ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau contenant de l'amiante en bon état, par exemple des interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante. L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente. Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est

recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation. Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : [www.amiante.inrs.fr](http://www.amiante.inrs.fr).

De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

#### 4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

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

##### a. Conditionnement des déchets

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

##### b. Apport en déchèterie

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

##### c. Filières d'élimination des déchets

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

##### d. Information sur les déchèteries et les installations d'élimination des déchets d'amiante

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

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

##### e. Traçabilité

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

### 8 - PLANS ET/OU PHOTOS ET/OU CROQUIS

N° dossier : 8	Adresse de l'immeuble : 1 35 rue Raymond Patenôtre 78120 RAMBOUILLET		
N° planche : 1/1	Version : 0	Type : Croquis	Bâtiment - Niveau : Croquis N°1
Origine du plan : Cabinet de diagnostics			




## DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

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

(6.3.c)

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 :	Signature :
Référence ADEME : 2678T1005229L	
Date du rapport : 10/04/2026	
Valable jusqu'au : 08/04/2036	
Le cas échéant, nature de l'ERP :	
Année de construction : 4004	
Diagnostiqueur :	
Adresse : 36 rue Raym. 78120 RAMBOUILLET INSEE : 78517	
<input type="checkbox"/> Bâtiment entier	<input checked="" type="checkbox"/> Partie de bâtiment (à préciser) :
	Sth : 68 m²
Propriétaire :	Gestionnaire (s'il y a lieu) :
Nom :	Nom :
Adres :	Adresse :

### B CONSOMMATIONS ANNUELLES D'ENERGIE

Période de relevés de consommations considérée :

	Consommations en énergies finales (détail par usage en kWh <sub>tr</sub> )	Consommations en énergie primaire (détail par usage en kWh <sub>ep</sub> )	Frais annuels d'énergie en € (TTC)
Eclairage			
Bureautique			
Chauffage			
Eau chaude sanitaire			
Refroidissement			
Ascenseur(s)			
Autres usages			
Production d'électricité à demeure			
Abonnements			
<b>TOTAL</b>			

**DPE sans chiffrage de consommation ni étiquettes Energie et Climat :**  
**en l'absence justifiée de relevé de consommation et/ou de facture d'énergie fournies par le propriétaire, les tableaux de consommation et les étiquettes doivent restés vierges sur les DPE tortiaires.**

Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure		Emissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages	
Consommation estimée : kWh <sub>ep</sub> /m².an	Bâtiment	Estimation des émissions : kg <sub>eq</sub> CO <sub>2</sub> /m².an	Bâtiment
<b>Bâtiment économe</b>		<b>Faible émission de GES</b>	
≤ 30 <b>A</b>		≤ 3 <b>A</b>	
31 à 90 <b>B</b>		4 à 10 <b>B</b>	
91 à 170 <b>C</b>		11 à 25 <b>C</b>	
171 à 270 <b>D</b>		26 à 40 <b>D</b>	
271 à 380 <b>E</b>		41 à 70 <b>E</b>	
381 à 510 <b>F</b>		71 à 95 <b>F</b>	
> 510 <b>G</b>		> 95 <b>G</b>	
<b>Bâtiment énergivore</b>		<b>Forte émission de GES</b>	

Diagnostic de performance énergétique – (6.3.c)

**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 1 Est	Béton banché	Extérieur	20	Période d'isolation : de 1978 à 1982 (Intérieure)
Mur 2 Ouest	Béton banché	Extérieur	20	Période d'isolation : de 1978 à 1982 (Intérieure)
Mur 3 Sud	Béton banché	Extérieur	20	Période d'isolation : de 1978 à 1982 (Intérieure)

**TYPE(S) DE TOITURE(S)**

Intitulé	Type	Donne sur	Isolation
Plafond 1	Dalle béton	Local chauffé	Non isolé
Plafond 2	Dalle béton	Terrasse	Période d'isolation : de 1978 à 1982 (extérieure)

**TYPE(S) DE PLANCHER(S) BAS**

Intitulé	Type	Donne sur	Isolation
Plancher 1	Dalle béton	Sous-sol non chauffé	Période d'isolation : de 1978 à 1982 (extérieure)

**TYPE(S) DE MENUISERIE(S)**

Intitulé	Type	Donne sur	Présence de fermeture	Remplissage en argon ou krypton
Porte 1	Métallique Vitrée simple vitrage	Extérieur		
Fenêtre 1	Portes-fenêtres sans ouverture possible, Menuiserie métallique à rupture de pont thermique - simple vitrage vertical	Extérieur	Non	Non
Fenêtre 2	Portes-fenêtres battantes avec soubassement, Menuiserie PVC - double vitrage vertical (e = 14 mm)	Extérieur	Non	Oui

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

Type de système	Type d'énergie	Puissance nominale	Rendement	Veilleuse	Date de Fabrication	Rapport d'inspection	Individuel / Collectif
Convecteur électrique NFC	Electrique	/	/	NA	2025	Non requis	Individuel

Diagnostic de performance énergétique – (6.3.c)

**Types d'émetteurs liés aux systèmes de chauffage**

Convecteur électrique NFC (surface chauffée : 67,86 m²)

**TYPE(S) DE SYSTEME(S) DE REFROIDISSEMENT**

Type de système	Surface climatisée (m²)
Néant	/

**C.3 DESCRIPTIF DU SYSTÈME D'EAU CHAUDE SANITAIRE**
**TYPE(S) DE SYSTEME(S) D'EAU CHAUDE SANITAIRE**

Type de système	Type d'énergie	Puissance nominale	Rendement	Veilleuse	Date de Fabrication	Rapport d'inspection	Individuel / Collectif
Chauffe-eau vertical Electrique	Electrique			NA	2025	Non requis	Individuel

**C.4 DESCRIPTIF DU SYSTÈME DE VENTILATION**
**TYPE DE SYSTEME DE VENTILATION**

Type de système
VMC SF Auto réglable < 1982

**C.5 DESCRIPTIF DU SYSTÈME D'ECLAIRAGE**
**TYPE DE SYSTEME D'ECLAIRAGE**

Type de système
Ampoules LED
Tubes néon

**C.6 DESCRIPTIF DES AUTRES SYSTEMES**
**AUTRES EQUIPEMENTS CONSOMMANTS DE L'ENERGIE**

Type de système
Four à pizza
cuisinière de restauration type "piano"

**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.

### 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 l'établissement.

### Chauffage

- Vérifier la programmation hebdomadaire et/ou quotidienne.
- Vérifier la température intérieure de consigne : Elle peut être abaissée considérablement selon la durée de la période d'inoccupation, traitez chaque local avec sa spécificité (par exemple température entre 14 et 16°C dans une salle de 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
Simulation 1	Remplacement par un chauffe eau thermodynamique	Remplacement du chauffe-cau par un chauffe-cau thermodynamique
Simulation 2	Remplacement menuiserie et vitrage peu émissif	Remplacement des fenêtres et portes-fenêtres par des menuiseries avec double-vitrage peu émissif. (Pour bénéficier du crédit d'impôt pour dépenses d'équipement de l'habitation principale, choisir un $U_w \leq 1,3 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$ et un facteur de transmission solaire $S_w \geq 0,3$ ou un $U_w \leq 1,7 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$ et un facteur de transmission solaire $S_w \geq 0,36$ . Montant estimé par fenêtre

### Commentaires :

La surface thermique,  $S_{th}$ , est définie comme étant la surface utile du bien, définie ci-dessous, multipliée par un coefficient de 1,1.

Étiquettes vierges : Pas de factures de consommations d'électricité fournies par le propriétaire.

### Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations :

[www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr) rubrique performance energetique

[www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)

## F CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR

Signature



Etablissement du rapport :

Fait à POISSY le 10/04/2026

Cabinet : CTI Expertises

Nom du responsable :

Désignation de la c

N° de police :

Date de validité :

Date de visite : 09/04/2026

Le présent rapport est établi par  int les compétences sont certifiées par : LCP

25 avenue Léonard de Vinci :

N° de certificat de qualification : 615

Date d'obtention : 24/01/2022

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



POISSY le vendredi 10 avril 2026

Référence Rapport : 81  
Objet : ATTESTATION SUR L'HONNEUR  
Adresse du bien : 38 rue Raymond Patenôtre  
78120 RAMBOUILLET  
Type de bien : Restaurant  
Date de la mission : 09/04/2026

Maître,

*Conformément à l'article R.271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, je soussigné, Christian Maury, 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 300 000 € par sinistre et 500 000 € 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, Maître, l'expression de nos salutations distinguées.*

CTI Expertises



## Etat des Risques et Pollutions

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

Référence : [@AVOVENTES.FR](#)  
 Réalisé par  
 Pour le compte de C.I.A. expertises

Date de réalisation : 22 septembre 2025 (Valable 6 mois)  
 Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :  
 N° SIDPC-2021-025 du 22 juin 2021

### Références du bien

Adresse du bien  
 36 rue Raymond Patenôtre  
 78120 Rambouillet

Référence(s) cadastrale(s)  
 AK0130

ERP établi selon les parcelles localisées au cadastre.

Vendeur

Acquéreur



### Synthèses

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.
R1113	Inondation	approuvé	02/11/1992	non	non	p.6
R1113	Mouvement de terrain	approuvé	05/08/1998	non	non	p.6
SIE (1)	Pollution des sols	approuvé	17/12/2010	non	-	-
Perimetre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillage				non	-	p.7
Zonage de sismicité : 1 - Très faible (2)				non	-	-
Zonage du potentiel radon : 1 - Faible (3)				non	-	-

### Etat des Risques et Pollutions (ERP)

Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.

Commune non concernée par la démarche d'étude du risque lié au recul du trait de côte

Etat des risques approfondi (Synthèse Risque Argile / ENSA / ERPS)		Concerné	Détails
Zonage du retrait-gonflement des argiles		Oui	Aléa Moyen
Plan d'Exposition au Bruit <sup>(4)</sup>		Non	-
Basias, Basol, Icpe		Oui	13 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>

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	Non
	AZI : Atlas des Zones Inondables	Non
	PAPI : Programmes d'actions de Prévention des Inondations	Non
 Remontées de nappes	Remontées de nappes	Oui <i>Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité MOYENNE (dans un rayon de 500 mètres).</i>
	 Installation nucléaire	Non
 Mouvement de terrain	 Pollution des sols, des eaux ou de l'air	Non
	BASOL : Sites pollués ou potentiellement pollués BASIAS : Sites industriels et activités de service ICPE : Installations industrielles	Oui Oui Oui
 Cavités souterraines	Données indisponibles	
 Canalisation TMD	Non	

Source des données : <https://www.georisques.gouv.fr/>

## Sommaire

Synthèses	1
Formulaire récapitulatif	5
Localisation sur cartographie des risques	6
Obligations Légales de Débroussaillage	7
Déclaration de sinistres indemnisés	8
Argiles - Information relative aux travaux non réalisés	10
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions	11
Annexes	12

## État des Risques et Pollutions

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

Situation du bien immobilier (Bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 22/09/2025

Parcelle(s) : AK0130

36 rue Raymond Patenôtre 78120 Rambouillet

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 <input type="checkbox"/>	non <input checked="" type="checkbox"/>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	appliqué par anticipation	oui <input type="checkbox"/>	non <input checked="" type="checkbox"/>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn	approuvé	oui <input type="checkbox"/>	non <input checked="" type="checkbox"/>

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	Romantée de nappe	Submersion marine	Avalanche
Mouvement de terrain	Nvt 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

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 <input type="checkbox"/>	non <input checked="" type="checkbox"/>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRM	appliqué par anticipation	oui <input type="checkbox"/>	non <input checked="" type="checkbox"/>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRM	approuvé	oui <input type="checkbox"/>	non <input checked="" type="checkbox"/>

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

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 <input type="checkbox"/>	non <input checked="" type="checkbox"/>
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT	prescrit	oui <input type="checkbox"/>	non <input checked="" type="checkbox"/>

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 délestage 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

\*Information à compléter par le vendeur / bailleur, si possible approuvée par l'acheteur

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité classée en :

zone 1 <input checked="" type="checkbox"/>	zone 2	zone 3	zone 4	zone 5
Très faible	Faible	Moyenne	Modérée	Forte

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

L'immeuble se situe dans une zone à potentiel radon :

zone 1 <input checked="" type="checkbox"/>	zone 2	zone 3
Faible	Faible avec facteur de transfert	Significatif

Information relative aux sinistres indemniés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T (catastrophe naturelle, minière ou technologique)

L'immeuble a donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T\* oui  non

\*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Informations relatives à 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 2018-4813 du 17/12/2018 portant création des SIS dans le département

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

L'immeuble est situé sur une commune concernée par le recul du trait de côte et listée par décret oui  non

L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme : oui  non

oui, à horizon d'exposition de 0 à 10 ans oui  non

oui, à horizon d'exposition de 30 à 100 ans oui  non

non zone indisponible

L'immeuble est concerné par des prescriptions applicables à cette zone oui  non

L'immeuble est concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser oui  non

\*Information à compléter par le vendeur / bailleur

Situation de l'immeuble au regard de l'obligation légale de débroussaillage (OLB)

L'immeuble se situe dans un périmètre d'application d'une Obligation Légale de Débroussaillage oui  non

L'immeuble est concerné par une obligation légale de débroussaillage oui  non

Parties concernées

Vendeur	à	<input type="text"/>	le	<input type="text"/>
Acquéreur	à	<input type="text"/>	le	<input type="text"/>

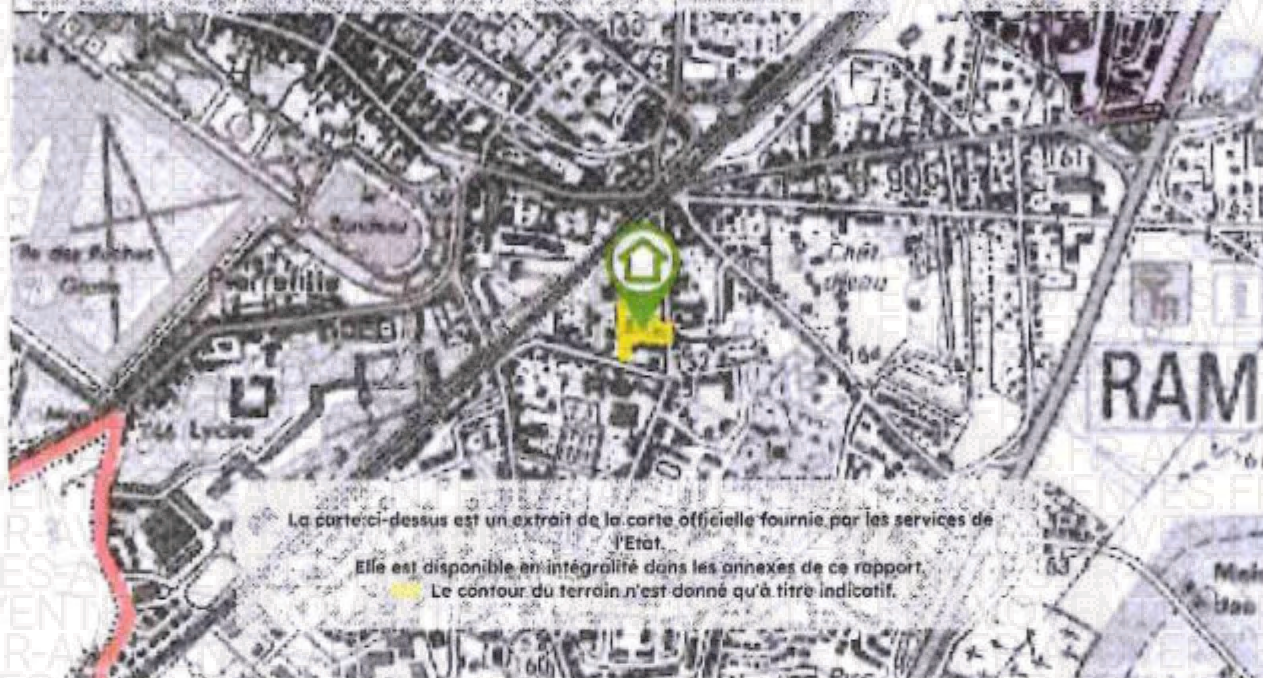
Attention : S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'intervention réglementaire particulière, les états annexes ou précises qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

## Inondation

R111.5 Inondation, approuvé le 02/11/1992

## Non concerné\*

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

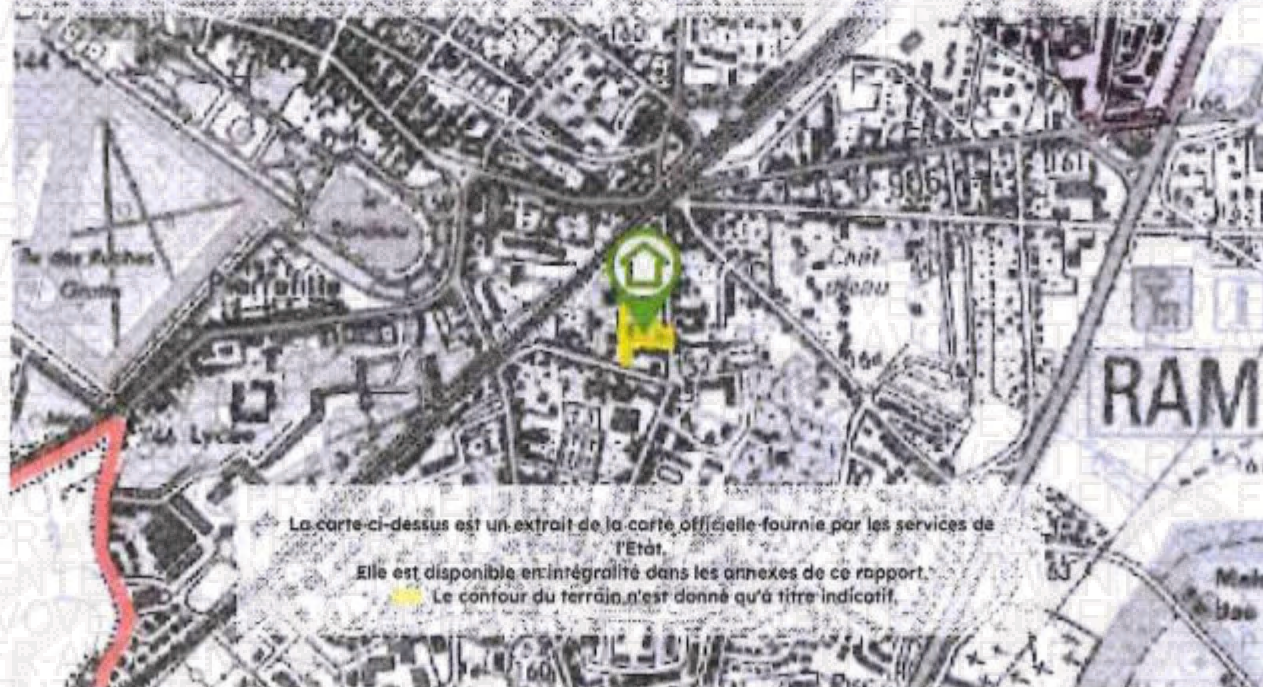


## Mouvement de terrain

R111.5 Mouvement de terrain, approuvé le 05/08/1986

## Non concerné\*

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



## Obligations Légales de Débroussaillage

## Non Concerné \*

\* Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'application d'une obligation légale de débroussaillage.



## Effectivité des Obligations Légales de Débroussaillage

Le bien doit effectivement être débroussaillé s'il se situe dans un périmètre soumis à des Obligations Légales de Débroussaillage et s'il remplit l'une ou l'autre des conditions suivantes (cf. [article L.134-6](#) du Code forestier) :

- Il se situe aux abords :
  - d'une construction, un chantier ou toute autre installation ;
  - d'une voie privée donnant accès à une construction, un chantier ou toute autre installation ;
- Il se situe dans :
  - une zone urbaine d'un PLU, une zone constructible d'une carte communale ou une partie actuellement urbanisée d'une commune soumise au RNU ;
  - une Zone d'Aménagement Concerté, une Association Foncière Urbaine ou un lotissement ;
- Il accueille
  - des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou des résidences mobiles ;
  - un camping ou un parc résidentiel destiné à l'accueil d'habitations légères de loisirs ;
  - une installation classée pour la protection de l'environnement.

## 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	16/10/2024	20/10/2024	05/11/2024	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	08/10/2024	13/10/2024	26/10/2024	<input type="checkbox"/>
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	01/07/2020	30/09/2020	07/05/2021	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	09/05/2020	11/05/2020	10/07/2020	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/10/2018	31/12/2018	17/07/2019	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	12/06/2018	12/06/2018	15/08/2018	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	28/05/2016	05/06/2016	09/06/2016	<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	01/07/2009	30/09/2009	13/01/2011	<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"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	16/06/1997	17/06/1997	11/10/1997	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/01/1993	31/12/1996	30/12/1997	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/05/1989	30/11/1992	03/09/1993	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	08/05/1988	08/05/1988	13/08/1988	<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 : <https://www.gerisques.gouv.fr/>



22 septembre 2025  
36 rue Raymond Patenôtre  
78120 Rambouillet

Préfecture : Versailles - Yvelines

Commune : Rambouillet

Adresse de l'immeuble

36 rue Raymond Patenôtre

Parcelle(s) : AK0130

78120 Rambouillet

France

Établi le :

Acquéreur :

Vendeur :

## Argiles - Information relative aux travaux non réalisés

Conformément aux dispositions de l'article R125-24 du Code de l'environnement pris en son dernier alinéa :

*« En cas de vente du bien assuré et lorsqu'il dispose du rapport d'expertise qui lui a été communiqué par l'assureur conformément à l'article L. 125-2 du code des assurances, le vendeur joint à l'état des risques la liste des travaux permettant un arrêt des désordres existants non réalisés bien qu'ayant été indemnisés ou ouvrant droit à une indemnisation et qui sont consécutifs à des dommages matériels directs causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols survenus pendant la période au cours de laquelle il a été propriétaire du bien. »*

	Oui	Non
L'immeuble présente des désordres répondant aux critères énoncés dans l'article ci-dessus reproduit.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Le vendeur doit joindre à l'état des risques la liste des travaux non encore réalisés permettant un arrêt de ces désordres.

## Prescriptions de travaux

Aucun

## Documents de référence

- Arrêté Préfectoral départemental N° SIDPC-2021-025 du 22 juin 2021

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

## Conclusions

L'Etat des Risques en date du 22/09/2025 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°SIDPC-2021-025 en date du 22/06/2021 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

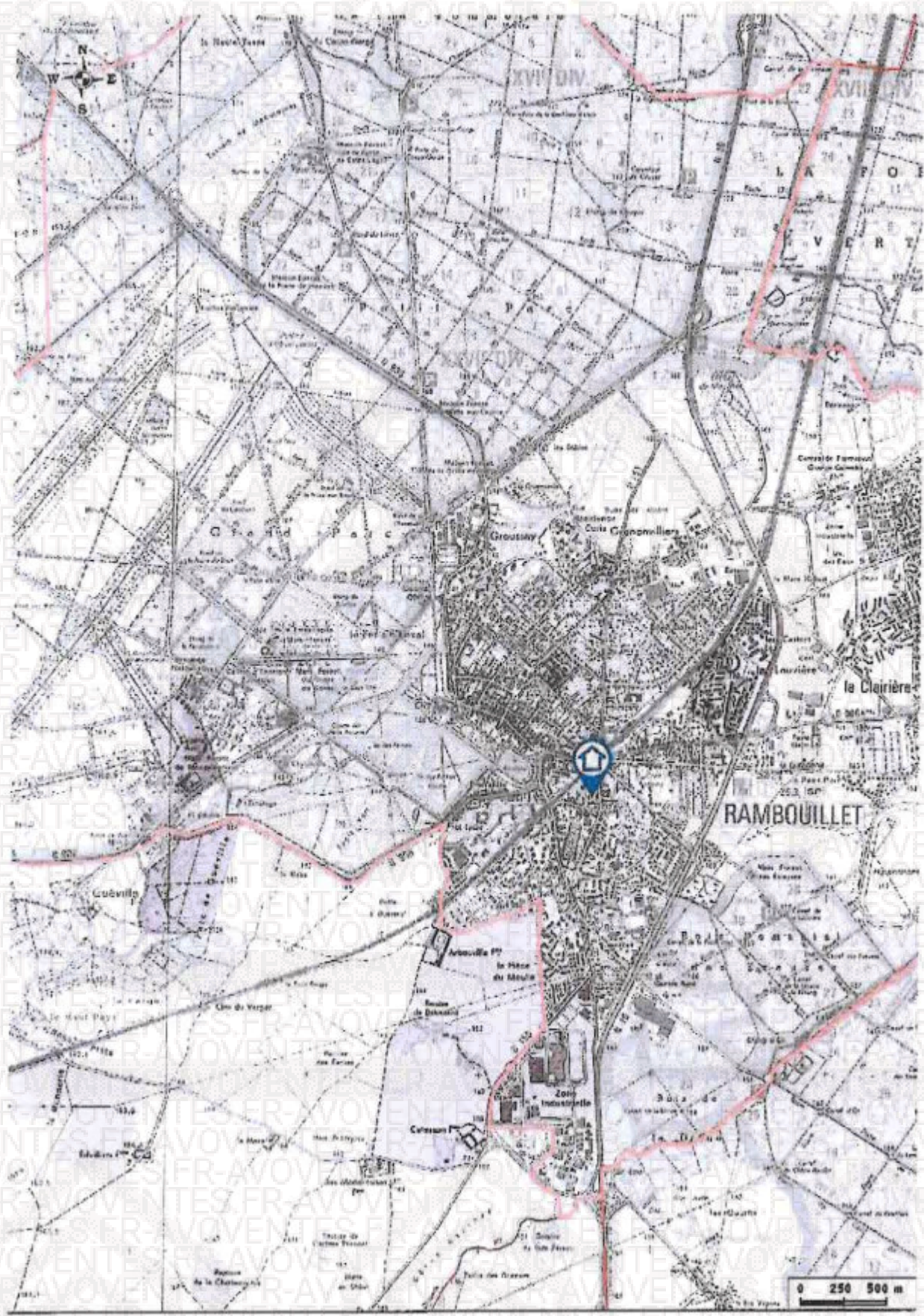
Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN n'est concerné par aucun risque réglementé.

## Sommaire des annexes

### Cartographies :

- Cartographie réglementaire des procédures R111.3 Inondation, approuvé le 02/11/1992 ; R111.3 Mouvement de terrain, approuvé le 05/08/1986
- Légende des procédures R111.3 Inondation, approuvé le 02/11/1992 ; R111.3 Mouvement de terrain, approuvé le 05/08/1986
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur la sismicité
- Cartographie réglementaire de la sismicité
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon
- Fiche d'information des acquéreurs et des locataires sur l'obligation légale de débroussaillage

*À titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.*



maître d'ouvrage

préfecture des Yvelines



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
PRÉFECTURE DES YVELINES

direction de l'urbanisme  
de l'environnement et du logement  
1, rue Jean Rouven  
78000 VERSAILLES Cedex  
Tél. : 01.39.49.78.00

## information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs département des Yvelines

édition du : 15/02/2006

### LÉGENDE

#### Risques naturels :

PPRi approuvé, PPRi prescrit ou article R111.3 du code de l'urbanisme

 Périimètre de risque d'inondation

PPRn approuvé, PPRi prescrit ou article R111.3 du code de l'urbanisme

 Périimètre de risque de mouvement de terrain

#### Limites :

 Départementale  Communale  Commune concernée

#### Sources des données :

- PPRi de la Seine/R 111.3 : DDE78/SNS

- PPRn : DRIRE-IdF

Fond de plan numérique : copyright Scen25® et BD Cartho®, IGN

#### Avertissement :

Ce document d'information n'a pas de valeur juridique. Il ne peut être opposable aux tiers, ni se substituer aux réglementations en vigueur. Il est évolutif et sera mis à jour en fonction de l'état des connaissances des risques majeurs.

## commune de RAMBOUILLET

### cartographie des risques naturels prévisibles

échelle : 1/25.000<sup>0</sup>

maître d'œuvre



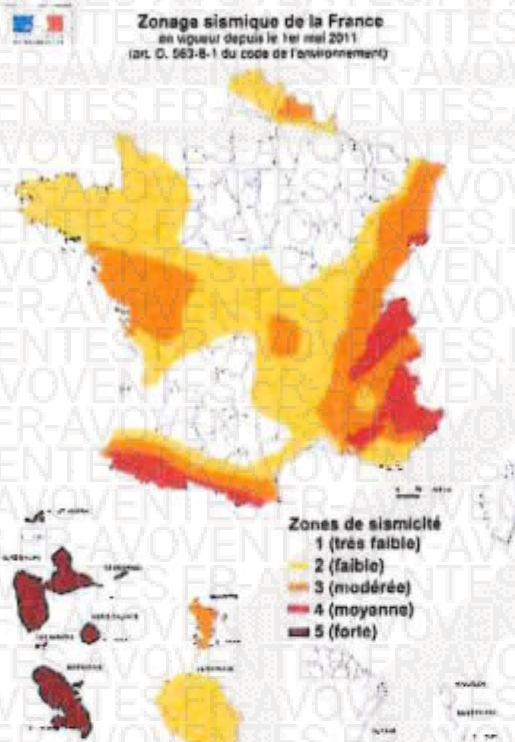
direction  
départementale  
de l'équipement  
Yvelines  
service urbanisme et aménagement durable

35, rue de Noailles - BP. 1115  
78011 VERSAILLES Cedex  
Tél. : 01.30.91.70.00

## Le zonage sismique sur ma commune






### Le zonage sismique de la France:

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



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

- I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée
- II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles
- III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux
- IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

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

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

- en zone 1, aucune règle parasismique n'est imposée ;
- en zone 2, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;
- en zone 3 et 4, des règles simplifiées appelées CPMI – EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;
- en zone 5, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

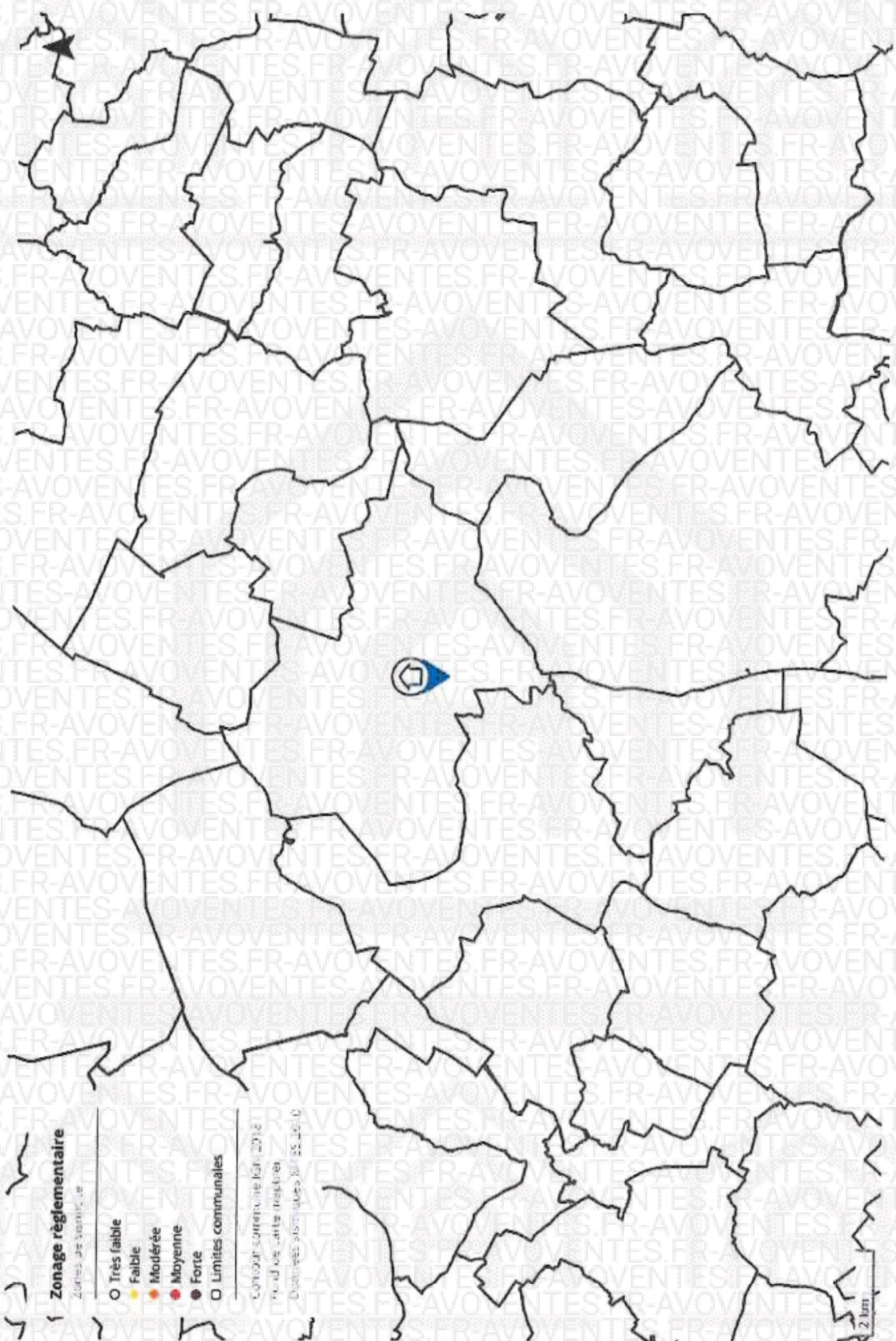
Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaître les risques près de chez moi »

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

Pour en savoir plus:

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

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



**Zonage réglementaire**

Zones de voirie, etc.

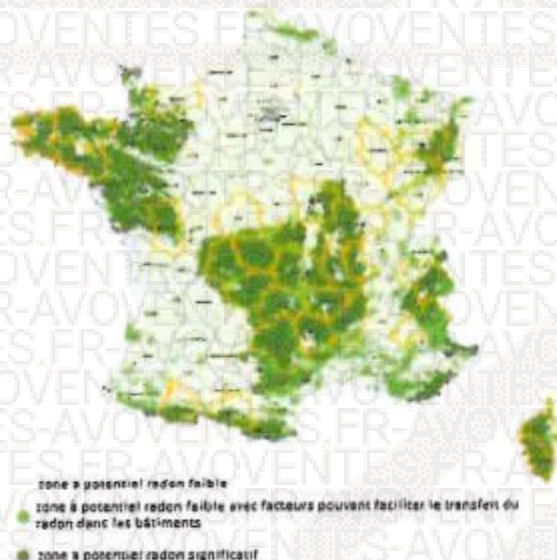
- Très faible
- Faible
- Modérée
- Moyenne
- Forte
- Limites communales

Contour communale (jan. 2012)  
Pr. d. us. carte Michelin  
Données géométriques: 81 25 40 10

2 km

## Le zonage radon sur ma commune

### Le zonage à potentiel radon des sols France métropolitaine



### Qu'est-ce que le radon ?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.

Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation...

Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.

Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m<sup>3</sup>) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m<sup>3</sup>. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

### Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérigène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.

En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

### Comment connaître l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.

Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'agence régionale de santé (ARS) ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)).

Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m<sup>3</sup>, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

### Comment réduire l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- ✓ ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- ✓ veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- ✓ améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le sous-sol de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

## Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE) sur le risque radon

### Le potentiel radon des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières...

Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

### Recommandations pour un logement situé dans une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.

Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m<sup>3</sup>, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).

Si les résultats dépassent légèrement le niveau de référence, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.

Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m<sup>3</sup>), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

### Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)

Ministère de la santé et de la prévention : <https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon>

Au niveau régional :

ARS (santé, environnement) : [www.ars.sante.fr](http://www.ars.sante.fr)

DREAL (logement) : <https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministeres>

Informations sur le radon :

Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : [www.irsn.fr/radon](http://www.irsn.fr/radon)



MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE,  
DE LA BIODIVERSITÉ,  
DE LA FORÊT, DE LA MER  
ET DE LA PÊCHE

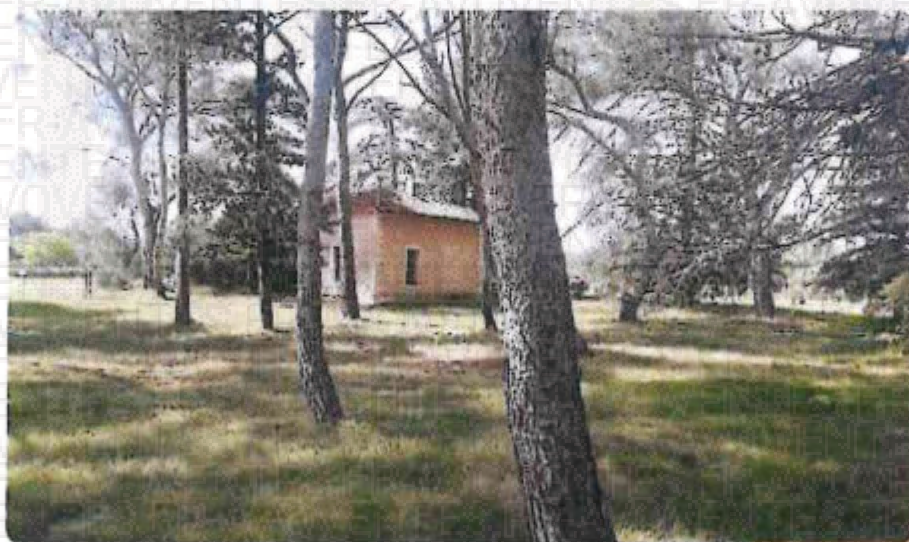
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

## Fiche d'information sur les obligations de débroussaillage

Le bien que vous souhaitez acquérir ou louer est concerné par l'obligation légale de débroussaillage (OLD). Cette fiche précise les modalités qui s'y rapportent.

Le débroussaillage autour des habitations, routes et autres installations ou équipements est la meilleure des protections : 90 % des maisons détruites lors des feux de forêt se situent sur des terrains pas ou mal débroussaillés.

Débroussailler les abords de son habitation, c'est créer une ceinture de sécurité en cas de feu de forêt, dans le but de se protéger, de protéger ses proches et ses biens, faciliter l'intervention des secours et de protéger la biodiversité et son cadre de vie.



Terrain respectant les obligations de débroussaillage, source : ONF.

Le débroussaillage consiste sur une profondeur d'au moins 50 mètres<sup>1</sup> autour de son habitation, à réduire la quantité de végétaux et à créer des discontinuités dans la végétation restante.

Ce n'est ni une coupe rase, ni un défrichage. Il s'agit de couper la végétation herbacée, les buissons et les arbustes, et selon votre département, de mettre à distance les arbres pour qu'ils ne se touchent pas.

Cette mesure est rendue obligatoire par le code forestier dans les territoires particulièrement exposés au risque d'incendie. Sont concernées toutes les constructions situées à l'intérieur et à moins de 200 mètres des massifs forestiers, landes, maquis ou garrigues classés à risque d'incendie.

Cette obligation relève de la responsabilité du propriétaire de la construction.

Selon la configuration de votre parcelle, et pour respecter la profondeur du débroussaillage, vous pourriez être tenu d'intervenir sur des parcelles voisines, au-delà des limites de votre propriété.

En cas de non-respect de ces obligations, vous vous exposez à des sanctions, qu'elles soient pénales ou administratives

<sup>1</sup> Le préfet ou le maire peut porter cette obligation à 100 mètres.

## QUELLES RÈGLES S'APPLIQUENT SUR VOTRE TERRAIN ?

Vous pouvez consulter le zonage informatif à l'adresse suivante :

<https://www.gearisques.gov.vv/fr/me-preparer-me-protger/QLD-obligations-legales-de-debroussailement>

### MON TERRAIN EST SITUÉ DANS LE ZONAGE INFORMATIF DES OLD ?

Que dois-je faire ?

Terrain nu

Terrain construit ou en chantier

Vous n'avez pas à débroussailler votre terrain, sauf si vous êtes en zone urbaine.

Vous devez débroussailler<sup>2</sup> exclusivement dans le zonage informatif des OLD :

- les abords des constructions sur une profondeur minimale de 50 mètres ;
- les voies privées sur une profondeur maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie.

**Attention :** dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme, le débroussailement concerne, en plus des modalités décrites ci-contre, l'intégralité de votre parcelle.

#### Des règles particulières peuvent s'appliquer :

- aux terrains situés à proximité d'infrastructures linéaires (réseaux électriques, voies ferrées, etc.) : profondeur de débroussailement, consignes de mise en œuvre, etc. ;
- et aussi aux terrains servant d'assiette à une zone d'aménagement concertée, une association foncière urbaine, un lotissement, un site SEVESO, un camping, etc.

#### Qui est concerné par les travaux de débroussailement ?

Le propriétaire de la construction est responsable du débroussailement autour de celle-ci. Un locataire peut effectuer le débroussailement si cela est précisé dans son contrat de location, cela n'exonère cependant pas le propriétaire de sa responsabilité pénale.

Attention : les obligations légales de débroussailement liées à vos constructions sont à réaliser sur une profondeur minimale de 50 mètres à compter de celles-ci. Elles ne se limitent pas nécessairement aux limites de votre parcelle. Vous pouvez donc être amené à réaliser des travaux de débroussailement sur une parcelle voisine.

Dans ce cas :

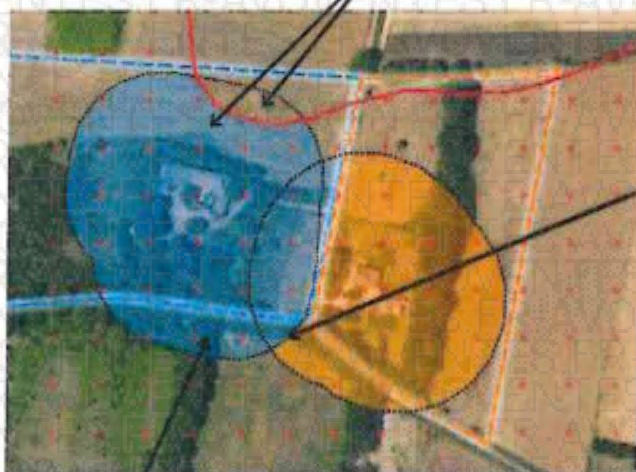
- informez vos voisins de vos obligations de débroussailement sur leur terrain. Il est recommandé de formaliser votre demande d'accès par un courrier avec accusé de réception, précisant la nature des travaux à réaliser ([modèle de courrier](#)) ;
- vos voisins peuvent choisir d'effectuer eux-mêmes le débroussailement qui vous incombe. Cependant, s'ils ne souhaitent pas le réaliser eux-mêmes mais qu'ils vous refusent l'accès, ou qu'ils ne répondent pas à votre demande d'accès au bout d'un mois à compter de la notification, la responsabilité du débroussailement leur incombera. Vous devrez en informer le maire.

<sup>2</sup> Dans la limite du zonage informatif des obligations légales de débroussailement.

<sup>3</sup> Cette profondeur est fixée par arrêté préfectoral.

### EXEMPLE :







Le propriétaire débroussaile les abords de sa maison sur une profondeur de 50 mètres à l'intérieur seulement du zonage informatif des OLD.



Source : IGN - ortho express 2020

En cas de superposition, l'obligation de mise en œuvre incombe en priorité au propriétaire de la zone de superposition.

Si la superposition concerne une parcelle tierce qui ne génère pas d'OLD elle-même, chaque propriétaire dont les OLD débordent sur cette parcelle est responsable du débroussaillage des zones les plus proches des limites de sa propre parcelle.

-  Zonage informatif des OLD
-  Parcelle propriétaire A
-  OLD qui incombe au propriétaire A
-  Parcelle propriétaire B
-  OLD qui incombe au propriétaire B
-  Profondeur de 50 mètres autour des constructions

Attention, le débroussaillage doit être réalisé de manière continue sans tenir compte des limites de la propriété et peut ainsi déborder sur une parcelle voisine.

### COMMENT ET QUAND DÉBROUSSAILLER ?

Les modalités précises de mise en œuvre du débroussaillage sont adaptées au mieux aux conditions locales de votre département. **Premier réflexe : allez consulter le site de votre préfecture !**

Le débroussaillage comprend plusieurs types de travaux :

- des travaux de réduction importante de la végétation, qui peuvent nécessiter la coupe d'arbres ou d'arbustes, travaux recommandés durant les saisons d'automne et d'hiver ;
- l'entretien des zones déjà débroussaillées, qui consiste à maintenir une faible densité de végétation au sol en coupant les herbes et les broussailles ;
- le nettoyage après une opération d'entretien, comprenant l'élimination des résidus végétaux et l'éloignement de tout combustible potentiel aux abords de l'habitation.



### Que faire des déchets verts ?

Vous pouvez les broyer ou les composter, car ils sont biodégradables. Vous avez également la possibilité de les déposer à la déchetterie. Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie pour connaître les modalités de traitement des déchets verts dans votre commune, communauté de communes ou agglomération.

## QUE RISQUEZ-VOUS SI VOUS NE DÉBROUSSAILLEZ PAS VOTRE TERRAIN ?

Ne pas débroussailler son terrain, c'est risquer l'incendie de son habitation, mettre l'environnement et soi-même en danger et compliquer l'intervention des services d'incendie et de secours. Vous vous exposez également à des sanctions, telles que :

- des sanctions pénales : de la contravention de 5e classe, pouvant aller jusqu'à 1 500 €, au délit puni de 50 €/m<sup>2</sup> non débroussaillé ;
- des sanctions administratives : mise en demeure de débroussailler avec astreinte, amende administrative allant jusqu'à 50 €/m<sup>2</sup> pour les zones non débroussaillées, exécution d'office : la commune peut réaliser les travaux et facturer le propriétaire ;
- une franchise sur le remboursement des assurances.



Maison non débroussaillée, partiellement détruite par le passage d'un feu, Ragnac (13), source : ONF.

Pour aller plus loin sur les obligations légales de débroussaillage :

[Site internet de votre préfecture](#)

[Jedebroussaille.gouv.fr](http://Jedebroussaille.gouv.fr)

[Dossier expert sur les feux de forêt | Géorisques](#)

[Obligations légales de débroussaillage | Géorisques](#)

[Articles L.134-5 à L.134-18 du code forestier](#)



MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE,  
DE LA BIODIVERSITÉ,  
DE LA FORÊT, DE LA MER  
ET DE LA PÊCHE

Liberté  
Égalité  
Fraternité

