

Société Civile Professionnelle
Titulaire d'un Office de Commissaires de Justice
Patrick LAURE – Henri ALDEGUER
17, Avenue Vauban
83000 TOULON
Tél. : 04.94.92.22.90
contact@huissierstoulon.fr

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

LE RESPONSABLE DU SERVICE DES IMPOTS DES
PARTICULIERS EST HERAULT

EXPEDITION



COMMISSAIRES DE JUSTICE

CONSTAT DU 14 Novembre 2023

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE QUATORZE NOVEMBRE ;

A LA REQUETE DE :

Du responsable du Service des Impôts des Particuliers EST HERAULT, agissant en qualité de Comptable des Finances Publiques, domicilié en les bureaux du SIP EST HERAULT, Centre des Finances Publiques, 136 Avenue des Abrivados, 34404 LUNEL Cédex.

Agissant en vertu d'une ordonnance rendue par le Juge de l'exécution du Tribunal judiciaire de TOULON en date du 26 Octobre 2023 nous désignant à l'effet de nous rendre au PRADET, 390 Rue des Fonds Verts, afin de procéder au descriptif d'un bien appartenant à Madame CARCELLER Jany, à savoir le lot n°128 consistant en un appartement, et ce, suite à un commandement valant saisie demeuré infructueux.

DEFERANT A CETTE REQUISITION

Je, Patrick LAURE, Commissaire de Justice associé de la Société Civile Professionnelle Patrick LAURE et Henri ALDEGUER, titulaire d'un office de Commissaires de Justice, audienciers près le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TOULON, VAR, y demeurant 17 avenue Vauban, soussigné.

Certifié m'être transporté ce jour à 15H00, au 390 Rue des Fonds Verts, Le PRADET 83220 (VAR), où accompagné de Monsieur VABRE et Monsieur GUEDON, témoins, de la société AVS serruriers représentée par Monsieur LASSON, la société NOSTIKA diagnostiqueurs représentée par Monsieur COTTURA, j'ai procédé au descriptif ci-après.



PROCES VERBAL DESCRIPTIF

Dans un ensemble immobilier sis à LE PRADET (VAR), 390 Rue des Fonds Verts, cadastré Section AZ N°367 pour 34a 05ca, ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété dressé par Maître GOMEZ Didier, Notaire à PARIS, le 07/07/2009, publié au 1^{er} Bureau du SPF de TOULON le 06/08/2009, Vol. 2009 P N°6618, suivi d'un acte rectificatif dressé par Maître LACOURTE, Notaire à PARIS, le 05/10/2009, publié le 26/11/2009, Vol. 2009 P N°10206, à savoir :

Le lot n°128 consistant en un appartement de plein pied d'une surface loi carrez de 30m²60 situé dans le bâtiment « Ile de France » de la résidence BELAMBRA et les 72/7097èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Cet appartement meublé se distribue :

Séjour/cuisine de 12m²31.

Chambre de 11m²59.

Dégagement de 3m²12.

Salle d'eau/toilettes de 3m²58.

Chauffage électrique.

Eau chaude : cumulus électrique.

Construction : 1962

Murs : blocs de béton creux donnant sur l'extérieur non isolés.

Portes et fenêtres battantes, menuiserie bois simple vitrage.

Séjour/cuisine équipée :

De l'extérieur on accède par une porte en bois directement dans le séjour éclairé par une fenêtre battante, menuiserie bois, simple vitrage.

Sol : parquet flottant en état.

Murs : peinture bleue en état.

Plafond : peinture blanche en état.



Cuisine équipée d'un évier inox avec plaque de cuisson, réfrigérateur et hotte aspirante non testée.

Dégagement :

Sol : parquet flottant en état.

Plafond/murs : peinture en état.

Salle d'eau :

Pièce aveugle équipée d'une vasque posée sur un meuble avec étagère.

Mitigeur et syphon en état.

Cabine douche, receveur, douchette en état.

Parois de la douche faïencées en bon état.

Toilettes :

Cuvette WC avec abattant et mécanisme de la chasse d'eau en état de marche.

~~Chauffage : sèche-serviettes électrique.~~

Chambre :

Pièce éclairée par une porte-fenêtre vitrée simple vitrage, menuiseries bois donnant sur une allée gravillonnée.

Plafond/murs : peinture en état.

Sol : parquet flottant en état.

Le bien est actuellement loué au club de vacances BELAMBRA CLUB qui dispose d'une résidence de 186 logements avec piscine, spa, tennis, suivant bail commercial de logement meublé du 21/04/2009 avec avenant du 28/10/2015 pour se terminer le 31/10/2024 dont le loyer actuel est de 5 549,96 euros HT (annuel) et 202,72 euros HT pour les charges.

Le club se situe à la sortie du PRADET en direction de CARQUEIRANNE dans une pinède arborée. Il est fermé des mois d'octobre à mars.

Code accès portail : 1989A.

Directeur du Club BELAMBRA du PRADET : Monsieur PONS Emmanuel.

Syndic : NEXITY IGH, 83/85 Boulevard Vincent Auriol, 75013 PARIS.



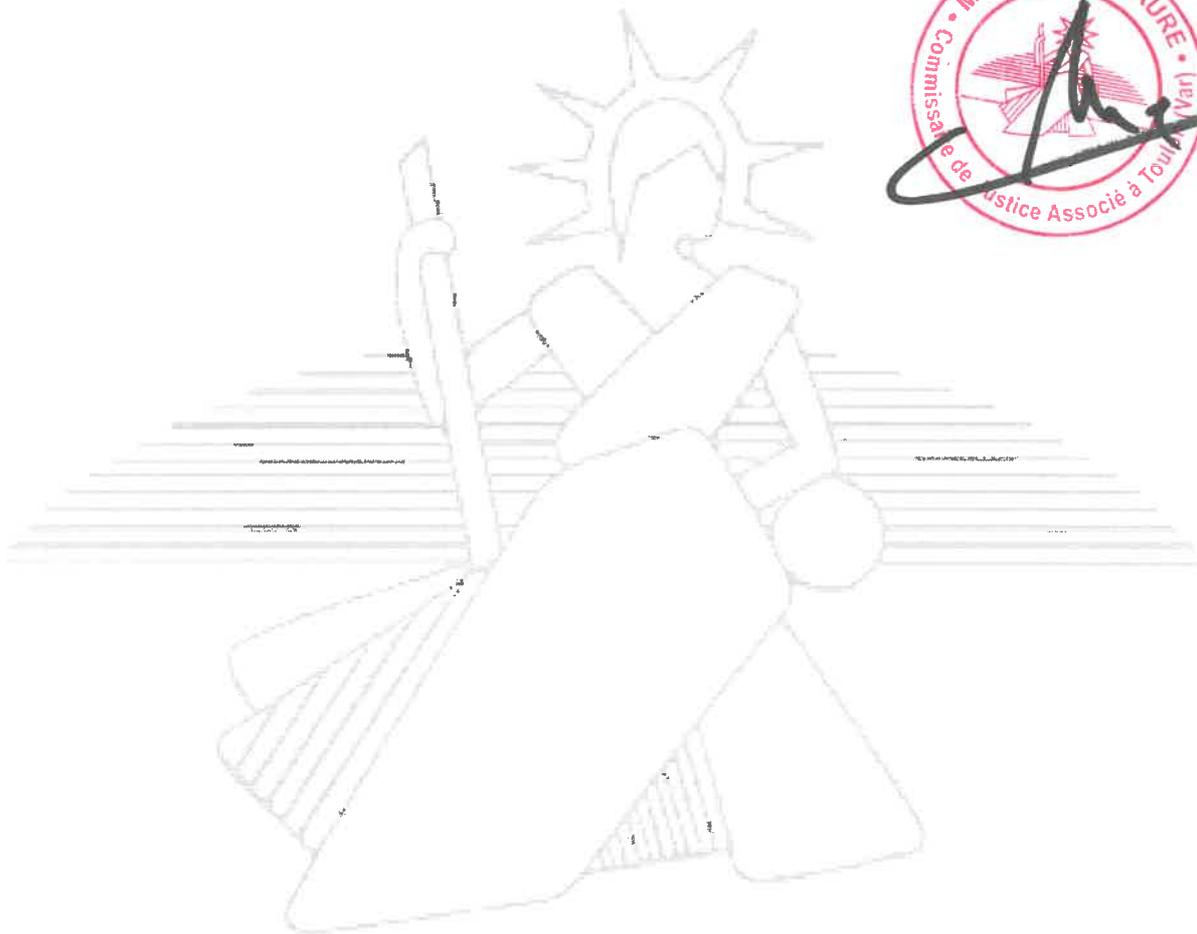
A l'appui de mes constatations, j'annexe 18 photographies avec un plan de masse.

Diagnostics techniques immobiliers établis par la société NOSTIKA.

Ordonnance du 26/10/2023.

Copie du bail.

Et de tout ce que dessus j'ai fait et dressé le présent procès-verbal de CONSTAT comprenant 90 pages sous les plus expresses réserves de mon requérant pour servir et valoir ce que de droit.



DOCUMENTS ANNEXES

Croquis N°1

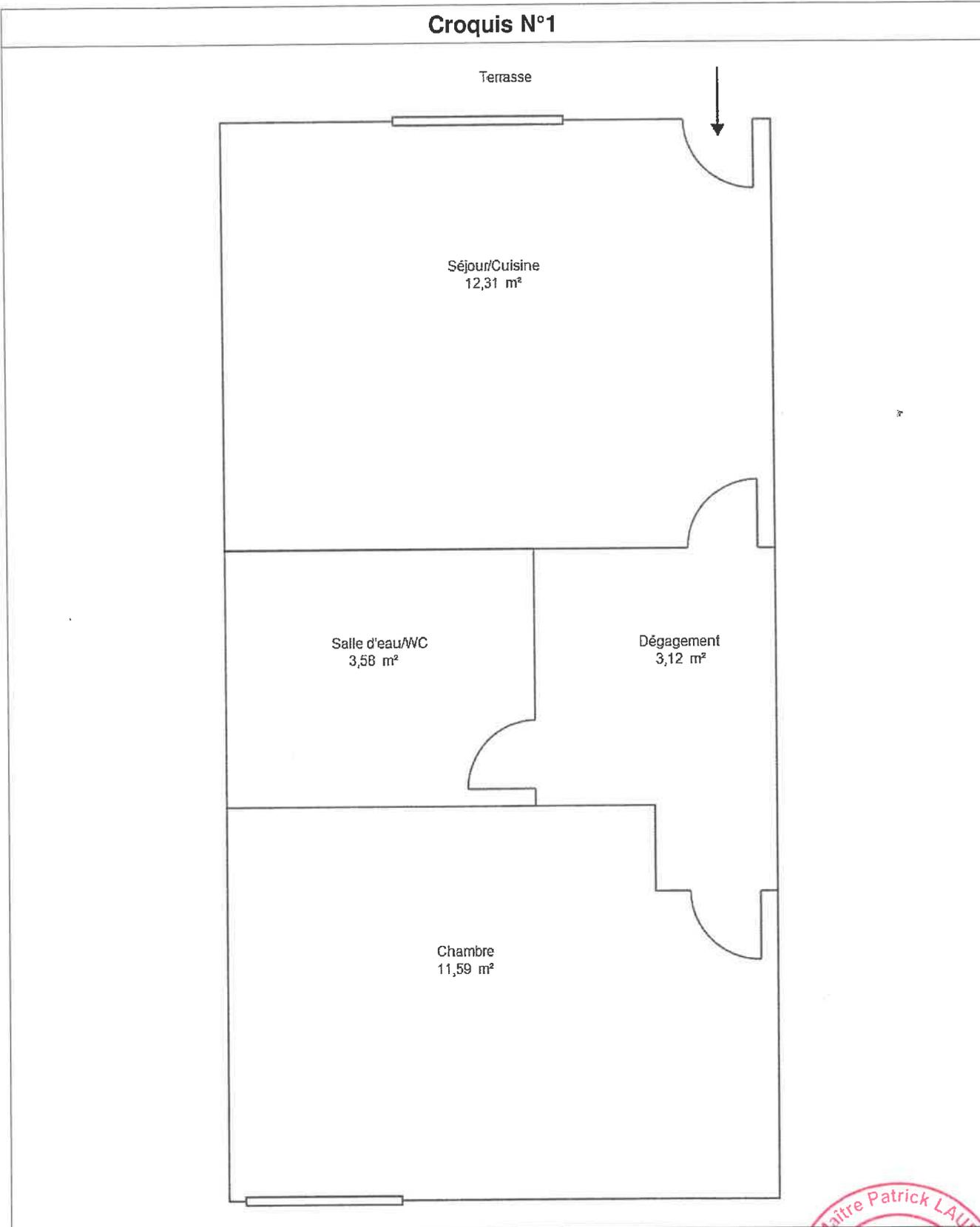




PHOTO 1



PHOTO 2



PHOTO 3



PHOTO 4



PHOTO 5



PHOTO 6





PHOTO 7



PHOTO 8

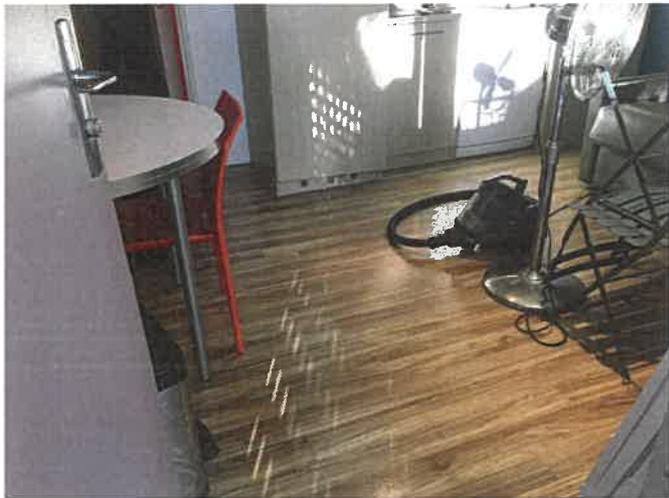


PHOTO 9

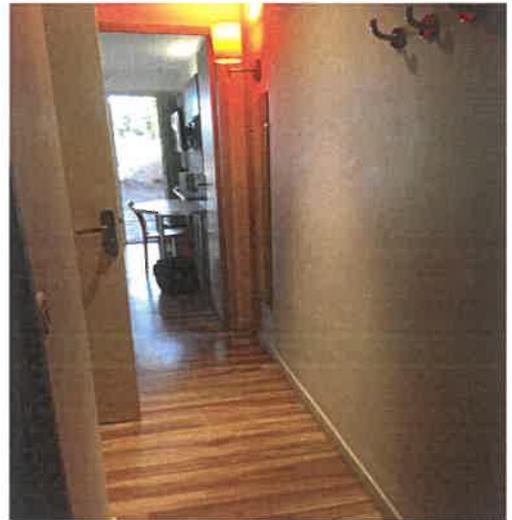


PHOTO 10



PHOTO 11



PHOTO 12





PHOTO 13



PHOTO 14



PHOTO 15

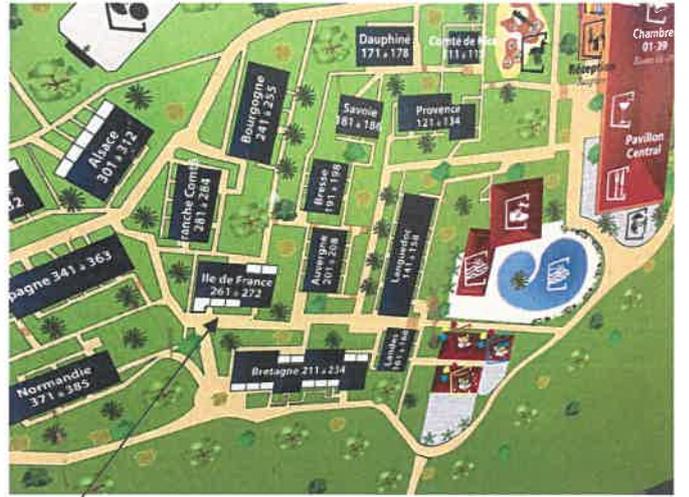


PHOTO 16



PHOTO 17



PHOTO 18



23/48

TRIBUNAL JUDICIAIRE

DE TOULON

19 OCT. 2023

JEX

Alexey VARNEK
Juge

ORDONNANCE

NOUS,
JUGE DE L'EXECUTION DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TOULON,

Vu la requête qui précède et les motifs exposés,
Vu les dispositions du 10° alinéa de l'Article R 321.3 du CPCE et R.322-1 du CPCE,
Vu la Loi du 18 Décembre 1996 (Loi CARREZ) et le décret du 17 Mars 1997,

DESIGNONS Maître Patrick LAURE, Commissaire de Justice associé de la SCP Patrick LAURE et Henri ALDEGUER, Commissaire de Justice à TOULON (83000), assistée de la force publique, si besoin est, d'un serrurier, ainsi que des personnes prévues à l'article 21 de la loi du 9 juillet 1991,

avec mission de pénétrer dans un immeuble sis :

LE PRADET (Var), 390 Rue des Fonds Verts, cadastré Section AZ N° 367 pour 34 a 05 ca, le lot N° 128 consistant en un APPARTEMENT et les 72/7097èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Etat descriptif de division et règlement de copropriété dressé par Maître GOMEZ Didier, Notaire à PARIS, le 07/07/2009, publié au 1^{er} Bureau du SPF de TOULON le 06/08/2009, Vol. 2009 P N° 6618, suivi d'un acte rectificatif dressé par Maître LACOURTE, Notaire à PAIRS, le 05/10/2009, publié le 26/11/2009, Vol. 2009 P N° 10206.

Appartenant à : Madame CARCELLER Jany, née le 30 Juin 1965 à Alès (30), Célibataire, de nationalité française, demeurant et domiciliée : 3, Place du Pic Saint Loup, 34130 à SAINT AUNES,

aux fins d'y dresser le PV Descriptif prévu à l'alinéa 10 de l'Article R 321.3 du CPCE et de procéder en outre, en s'adjoignant, si besoin était, tel sapiteur de son choix, à l'établissement de la superficie des parties privatives des lots et tel technicien de son choix pour effectuer les différents diagnostics imposés par la Loi.

Disons que pour procéder à ces opérations, l'Huissier pourra se faire accompagner d'un serrurier et si besoin est, d'un Commissaire de Police ou de deux témoins

Disons qu'il nous en sera référé en cas de difficulté.

Fait en notre Cabinet, le
Le Juge de l'Exécution

26.10.23



NOTE DE SYNTHÈSE DES CONCLUSIONS

RAPPORT N° 7775 CARCELLER

Document ne pouvant en aucun cas être annexé à un acte authentique

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Type de bien : Appartement Nombre de pièces : 2 Etage: RDC Adresse : Club belambra 390 rue des Fonds Verts 83220 LE PRADET	Lot N° : 128 Réf. Cadastre : AZ - 367 Bâti : Oui Mitoyenneté : Oui Date du permis de construire : Antérieur au 1 juillet 1997 Date de construction : 1962
Propriétaire : Mme CARCELLER Jany	

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

ÉTAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

Absence d'indices d'infestation de termites

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Superficie totale :
30,60 m²

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGETIQUE

Consommations énergétiques

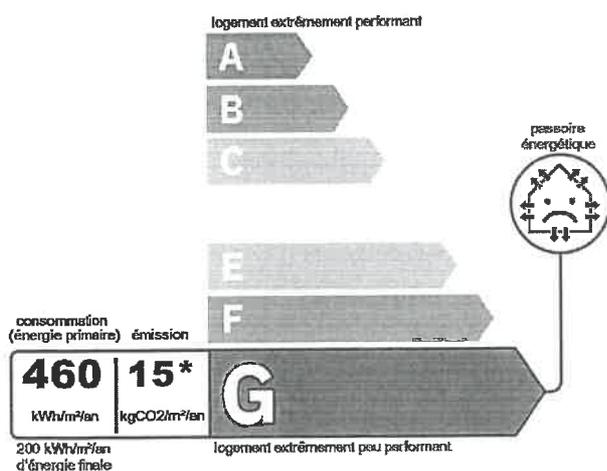
(en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, déduction faite de la production d'électricité à demeure

Consommation conventionnelle : **460 kWh_{ep}/m².an**

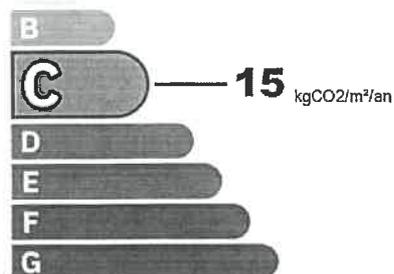
Emissions de gaz à effet de serre (GES)

pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Estimation des émissions : **15 kg_{eq}CO₂/m².an**



peu d'émissions de CO₂



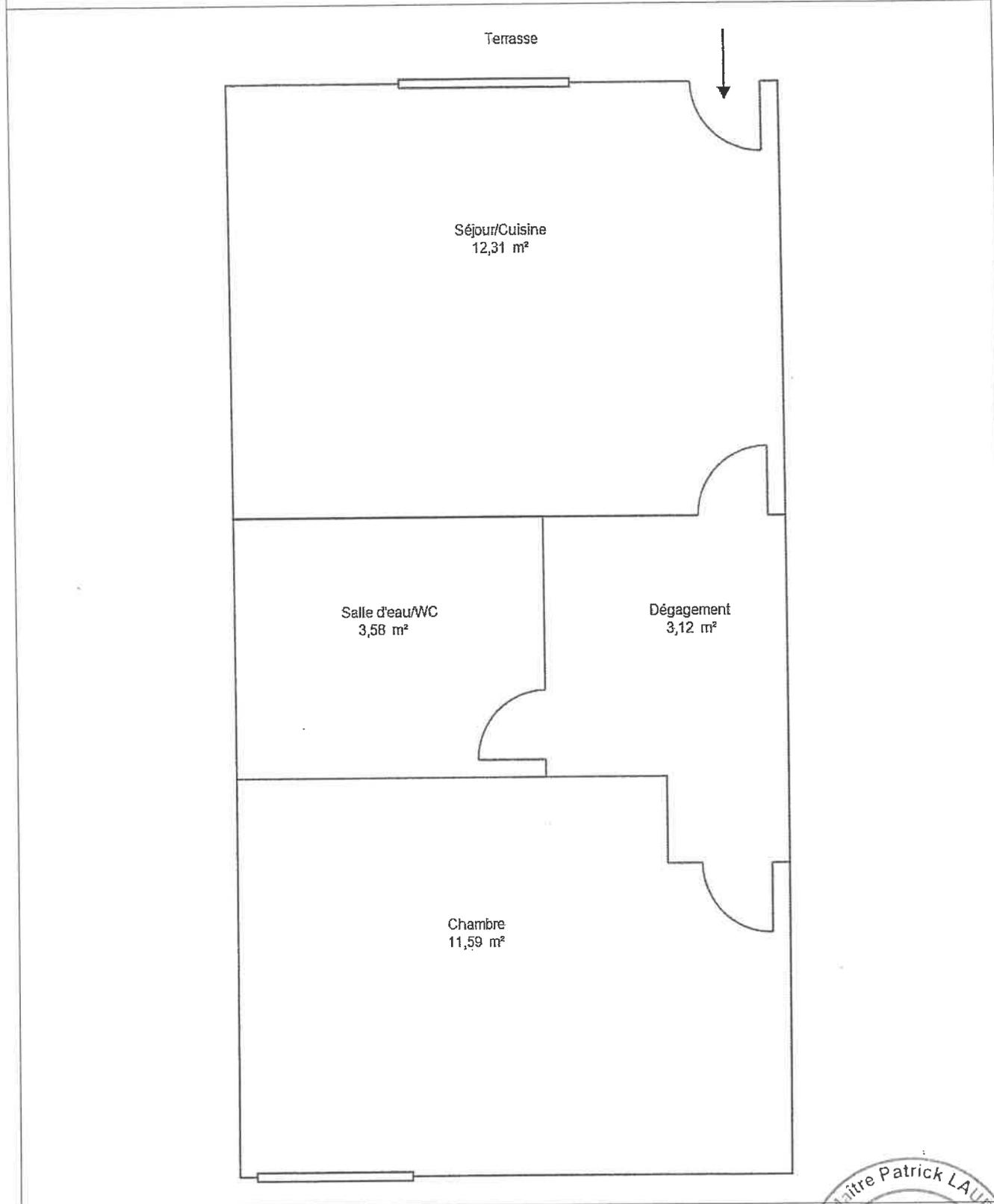
DIAGNOSTIC ELECTRICITE
L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie.

Etat des Risques et Pollutions		
ERP		
Type	Exposition	Plan de prévention
Informatif PEB Plan d'Exposition au Bruit	NON	Le bien n'est pas situé dans un zonage réglementaire du PEB.
PPR Naturel SEISME	OUI	Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 2 Faible.
PPR Naturel RADON	OUI	Commune à potentiel Radon : Niveau 3
PPR Naturels Mouvement de terrain	NON	/
Informatif Sols Argileux	OUI	Niveau de risque : Moyen
PPR Naturels Inondation	NON	/
PPR Naturels Feu de forêt	NON	/



DOCUMENTS ANNEXES

Croquis N°1



CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Article 46 et 54 de la LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
Article 2 du décret N°97-532 du 23 mai 1997 qui a modifié l'article R111-2 du CCH
Articles 4-1 et 4-2 du décret n°67-223 du 17 mars 1967

A DESIGNATION DU BATIMENT

Nature du bâtiment :	Appartement	Adresse :	Club belambra 390 rue des Fonds Verts 83220 LE PRADET
Nombre de Pièces :	2	Propriété de:	Mme CARCELLER Jany 3 Place du Pic Saint Loup 34130 SAINT-AUNÈS
Etage :	RDC	Mission effectuée le :	20/11/2023
Numéro de lot :	128	Date de l'ordre de mission :	20/11/2023
Référence Cadastre :	AZ - 367	N° Dossier :	7775 CARCELLER C

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 : 30,60 m²
(Trente mètres carrés soixante)

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Séjour/Cuisine	RDC	12,31 m ²	0,00 m ²
Chambre	RDC	11,59 m ²	0,00 m ²
Dégagement	RDC	3,12 m ²	0,00 m ²
Salle d'eau/WC	RDC	3,58 m ²	0,00 m ²
Total		30,60 m²	0,00 m²

Annexes & Dépendances	Surface Hors Carrez
Total	0,00 m²

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 NOSTIKA Expertises qu'à titre indicatif.

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



Le Technicien :
laurent COTTURA

à LA GARDE, le 20/11/2023

Nom du responsable :
COTTURA Laurent



DPE diagnostic de performance énergétique (logement)

n° : 2383E3945445E

établi le : 20/11/2023

valable jusqu'au : 19/11/2033

Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe



adresse : 390 rue des Fonds Verts, 83220 LE PRADET / étage: RDC - N° lot: 128

type de bien : Appartement

année de construction : 1962

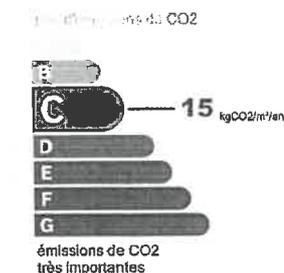
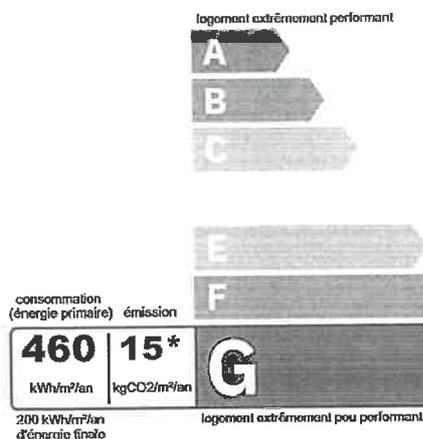
surface habitable : 30,6 m²

propriétaire : CARCELLER Jany

adresse : 3 Place du Pic Saint Loup, 34130 SAINT-AUNÈS

Performance énergétique

* Dont émissions de gaz à effet de serre.



Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements. Pour l'améliorer, voir pages 5 à 6

Ce logement émet 464 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 2405 km parcourus en voiture. Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires). En cas de système collectif, les montants facturés peuvent différer en fonction des règles de répartition des charges. Voir p.3 pour voir les détails par poste.



entre **899 €** et **1 217 €** par an

Prix moyens des énergies indexés au 01/01/2021 (abonnements compris)

Comment réduire ma facture d'énergie ? voir p 3

Informations diagnostiqueur

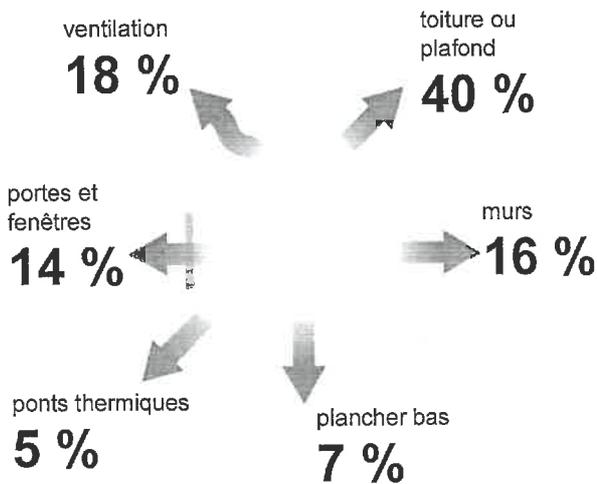
NOSTIKA Expertises
467 Rue Marc Delage
83130 LA GARDE
diagnostiqueur :
laurent COTTURA

tel : 06.13.23.72.79
email : nostika.expertises.83@gmail.com
n° de certification : CPD12353
organisme de certification : I.Cert



A l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE : Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestation ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE, soit jusqu'à fin de validité de l'un des éléments, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page « Contacts » de l'Observatoire DPE (<https://observatoire-coe.ademe.fr/>).

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



INSUFFISANTE MOYENNE BONNE TRÈS BONNE

Système de ventilation en place



Ventilation par entrées d'air hautes et basses

Confort d'été (hors climatisation)*

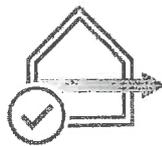


INSUFFISANT

Les caractéristiques de votre logement améliorant le confort d'été :



bonne inertie du logement



logement traversant

Pour améliorer le confort d'été :



Faites isoler la toiture du bâtiment (rapprochez-vous de votre copropriété)



Equipez les fenêtres de votre logement de volets extérieurs ou brise-soleil

*Le niveau de confort d'été présenté ici s'appuie uniquement sur les caractéristiques de votre logement (la localisation n'est pas prise en compte).

Production d'énergies renouvelables

Ce logement n'est pas encore équipé de systèmes de production d'énergie renouvelable.

Diverses solutions existent :



panneaux thermiques



panneaux solaires



pompe à chaleur



géothermie



chauffe eau thermodynamique



système de chauffage au bois



réseau de chaleur vertueux



Montants et consommations annuels d'énergie

usage	consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)		frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	répartition des dépenses
chauffage	électrique	10836 (47 11 éf)	Entre 692€ et 936€	76%
eau chaude sanitaire	électrique	3114 (1354 éf)	Entre 199€ et 269€	23%
refroidissement				0%
éclairage	électrique	134 (58 éf)	Entre 8€ et 12€	1%
auxiliaires				0%
énergie totale pour les usages recensés		14 083 kWh (6 123 kWh é.f.)	Entre 899€ et 1 217€ par an	

Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19°C réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28°C (si présence de climatisation), et une consommation d'eau chaude de 77,63l par jour.

é.f. → énergie finale
* Prix moyens des énergies indexés au 01/01/2021 (abonnements compris)

▲ Seules les consommations d'énergie nécessaires au chauffage, à la climatisation, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxiliaires (ventilateurs, pompes) sont prises en compte dans cette estimation. Les consommations liées aux autres usages (électroménager, appareils électroniques...) ne sont pas comptabilisées.

▲ Les factures réelles dépendront de nombreux facteurs : prix des énergies, météo de l'année (hiver froid ou doux...), nombre de personnes dans le logement et habitudes de vie, entretien des équipements..

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



Température recommandée en hiver → 19°C
Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est en moyenne -22,6% sur votre facture soit -184 € par an

- astuces** (plus facile si le logement dispose de solutions de pilotage efficaces)
- Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
 - Chauffez les chambres à 17°C la nuit.



Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

- astuces**
- Fermez les fenêtres et volets la journée quand il fait chaud.
 - Aérez votre logement la nuit.



Consommation recommandée → 77,63l /jour d'eau chaude à 40°C
Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (1-2 personnes). Une douche de 5 minutes = environ 40l. 32l consommés en moins par jour, c'est en moyenne -23% sur votre facture soit -53 € par an

- astuces**
- Installez des mousseurs d'eau sur les robinets et un pommeau à faible débit sur la douche.
 - Réduisez la durée des douches.

En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie : france-renov.gouv.fr



Voir en annexe le descriptif détaillé du logement et de ses équipements.

Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
 murs	Mur 2 Nord Blocs de béton creux donnant sur Extérieur, non isolé Mur 1 Sud Blocs de béton creux donnant sur Extérieur, non isolé	insuffisante
 plancher bas	Plancher 1 Dalle béton donnant sur Terre-plein, non isolé	bonne
 toiture / plafond	Plafond 1 Dalle béton donnant sur Terrasse, isolation inconnue	insuffisante
 portes et fenêtres	Portes-fenêtres battantes avec soubassement, Menuiserie Bois - simple vitrage vertical avec Fermeture Fenêtres battantes, Menuiserie Bois - simple vitrage vertical Porte Bois Opaque pleine	insuffisante

Vue d'ensemble des équipements

	description
 chauffage	Convecteur électrique NF*** Electrique installation en 2010, individuel
 eau chaude sanitaire	Chauffe-eau vertical Electrique installation en 2010, individuel, production par semi-accumulation
 ventilation	Ventilation par entrées d'air hautes et basses
 pilotage	Convecteur électrique NF*** : avec régulation pièce par pièce, intermittence par pièce avec minimum de température et détection de présence

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

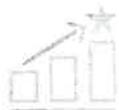
Pour maîtriser vos consommations d'énergie, la bonne gestion et l'entretien régulier des équipements de votre logement sont essentiels.

	type d'entretien
 isolation	Faire vérifier et compléter les isolants par un professionnel
 chauffe-eau	En cas d'inoccupation de plus d'une semaine, arrêter le ballon et faire une remise à température à plus de 60°C avant usage (régionale). Vérifier la température d'eau du ballon (55°C -60°C) pour éviter le risque de développement de la légionelle (en dessous de 50°C) . Utiliser une programmeur pour le faire fonctionner uniquement en heures creuses
 vitrages	Bien nettoyer l'intérieur du dormant de fenetre, pour une aération correct Fermer les volets de chaque pièce pendant la nuit Garder en tête que les protecti ons solaires seront beaucoup plus efficaces à l'extérieur (volets) qu'à l'intérieur (stores) pour limiter les surchauffes en été. Ne pas obstruer les orifices de ventilation présents sur les fenêtres pour un meilleur refroidissement, fermer les fenêtres en journée, les ouvrir la nuit (selon faisabilité vis-à-vis du bruit, de la sécurité).
 éclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
 radiateur	Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur
 ventilation	Ne jamais boucher les entrées d'air

▲ Selon la configuration, certaines recommandations relèvent de la copropriété ou du gestionnaire de l'immeuble.



Recommandations d'amélioration de la performance



Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre logement et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack ④ de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack ⑤ d'aller vers un logement très performant.



Si vous en avez la possibilité, il est plus efficace et rentable de procéder à une rénovation globale de votre logement (voir packs de travaux ④ + ⑤ ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack ④ avant le pack ⑤). Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.

1

Les travaux essentiels montant estimé : 2283 à 5972 €

lot	description	performance recommandée
II	<p>murs</p> <p>Isolation des murs par l'extérieur : Si un ravalement de façade est prévu, effectuer une isolation par l'extérieur avec des retours d'isolants au niveau des tableaux des baies quand cela est possible.</p> <p>Envisager prioritairement une isolation des murs par l'extérieur, elle permet de limiter les ponts thermiques.</p> <p>Mise en place d'un isolant avec une résistance de $6\text{m}^2\text{k/W}$</p> <p>Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme</p>	$R = 6\text{ m}^2.\text{K/W}$
II	<p>murs</p> <p>Isolation des murs par l'extérieur : Si un ravalement de façade est prévu, effectuer une isolation par l'extérieur avec des retours d'isolants au niveau des tableaux des baies quand cela est possible.</p> <p>Envisager prioritairement une isolation des murs par l'extérieur, elle permet de limiter les ponts thermiques.</p> <p>Mise en place d'un isolant avec une résistance de $6\text{m}^2\text{k/W}$</p> <p>Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme</p>	$R = 6\text{ m}^2.\text{K/W}$
^	<p>toiture et combles</p> <p>Isolation des toitures terrasse : L'isolation des toitures terrasse devrait permettre d'atteindre une résistance thermique minimal au moins égale à $3.3\text{ m}^2.\text{k/W}$.</p> <p>Une toiture terrasse ne doit pas être isolée par l'intérieur, elle doit toujours l'être par l'extérieur.</p>	$R = 3.3\text{ m}^2.\text{k/W}$
■	<p>portes et fenêtres</p> <p>Installation d'une porte isolante : Les performances thermiques minimales à respecter sont fixées par l'arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants : $U_d \leq 2\text{ W}/(\text{m}^2.\text{K})$</p> <ul style="list-style-type: none"> Respecter les performances thermiques minimales imposées par la réglementation thermique. <p>Remplacement menuiserie et vitrage peu émissif : Remplacement des fenêtres et portes- fenêtres par des menuiseries avec double-vitrage peu émissif.</p> <p>(Pour bénéficier du crédit d'impôt pour dépenses d'équipement de l'habitation principale, choisir un $U_w \leq 1,3\text{ W}/\text{m}^2.\text{K}$ et un facteur de transmission solaire $S_w \geq 0,3$ ou un $U_w \leq 1,7\text{ W}/\text{m}^2.\text{K}$ et un facteur de transmission solaire $S_w \geq 0,36$.)</p> <p>Montant estimé par fenêtre</p> <p>Lors du changement des fenêtres et s'il n'y a pas d'entrées d'air par ailleurs, prévoir des fenêtres avec des entrées d'air intégrées pour assurer le renouvellement de l'air</p>	
■	<p>portes et fenêtres</p> <p>Remplacement menuiserie et vitrage peu émissif : Remplacement des fenêtres et portes- fenêtres par des menuiseries avec double-vitrage peu émissif.</p> <p>(Pour bénéficier du crédit d'impôt pour dépenses d'équipement de l'habitation principale, choisir un $U_w \leq 1,3\text{ W}/\text{m}^2.\text{K}$ et un facteur de transmission solaire $S_w \geq 0,3$ ou un $U_w \leq 1,7\text{ W}/\text{m}^2.\text{K}$ et un facteur de transmission solaire $S_w \geq 0,36$.)</p> <p>Montant estimé par fenêtre</p>	$U_w < 1,7\text{ W}/\text{m}^2.\text{K}$
■	<p>portes et fenêtres</p> <p>Remplacement menuiserie et vitrage peu émissif : Remplacement des fenêtres et portes- fenêtres par des menuiseries avec double-vitrage peu émissif.</p> <p>(Pour bénéficier du crédit d'impôt pour dépenses d'équipement de l'habitation principale, choisir un $U_w \leq 1,3\text{ W}/\text{m}^2.\text{K}$ et un facteur de transmission solaire $S_w \geq 0,3$ ou un $U_w \leq 1,7\text{ W}/\text{m}^2.\text{K}$ et un facteur de transmission solaire $S_w \geq 0,36$.)</p> <p>Montant estimé par fenêtre</p>	$U_w < 1,7\text{ W}/\text{m}^2.\text{K}$



Lors du changement des fenêtres et s'il n'y a pas d'entrées d'air par ailleurs, prévoir des fenêtres avec des entrées d'air intégrées pour assurer le renouvellement de l'air



Les travaux à envisager

montant estimé : 1800 à 2700 €

lot	description	performance recommandée
 climatisation	Ajout d'un nouveau système de refroidissement :	
 chauffage	PAC Air Air : Installation d'une pompe à chaleur air / air	SCOP minimum de 4

Commentaire:

Travaux à envisager:

Le DPE présenté ne remplace pas un DPE réalisé à l'immeuble et permettant une optimisation de la performance énergétique au niveau du bâtiment dans son ensemble.

En copropriété, les travaux concernant la toiture relèvent d'une décision en assemblée générale des copropriétaires. Ils doivent être votés à la majorité simple. Les frais engendrés sont à la charge de l'ensemble des copropriétaires.

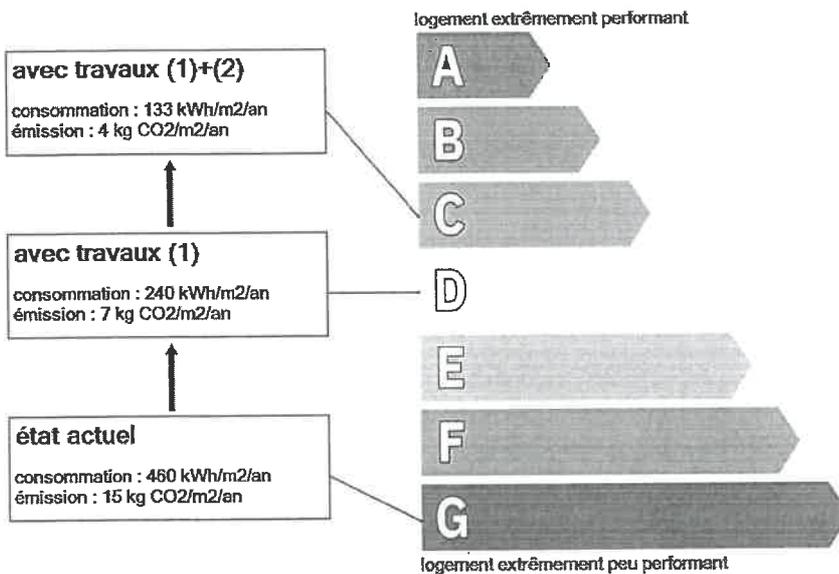
Les recommandations de travaux indicatives, sous forme d'un ou deux bouquets successifs de travaux ne permettent pas d'atteindre la classe énergétique A ou B :

En copropriété, les travaux concernant les façades relèvent d'une décision en assemblée générale des copropriétaires. Ils doivent être votés à la majorité simple. Les frais engendrés sont à la charge de l'ensemble des copropriétaires.



Recommandations d'amélioration de la performance

Évolution de la performance après travaux



France Rénov'

Préparez votre projet !

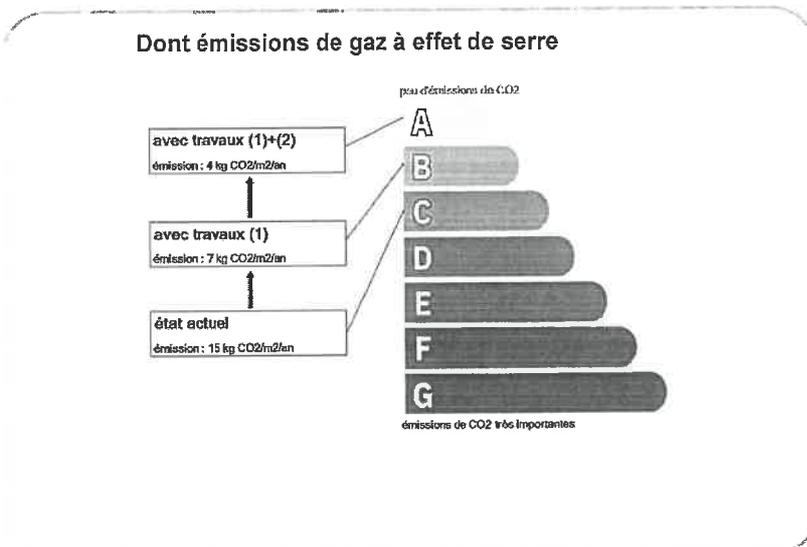
Contactez le conseiller France Rénov' le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans :

france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr
 01 30 00 80 00 (hors d'urgence)

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux :

france-renov.gouv.fr/aides

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
 Liberté
 Égalité
 Fraternité





Pour répondre à l'urgence climatique et environnementale, la France s'est fixée pour objectif d'ici 2050 de rénover l'ensemble des logements à un haut niveau de performance énergétique.

À court terme, la priorité est donnée à la suppression des énergies fortement émettrices de gaz à effet de serre (fioul, charbon) et à l'éradication des « passoires énergétiques » d'ici 2028.



Fiche technique du logement

Cette fiche liste les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur pour obtenir les résultats présentés dans ce document. En cas de problème, contactez la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée (diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr).

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par I.Cert ,Espace Performance Bat K Parc d'Affaires 35760 SAINT-GRÉGOIRE

Référence du logiciel validé : **AnalysImmo DPE 2021 4.1.1**

Référence du DPE : **2383E3945445E**

Invariant fiscal du logement :

Référence de la parcelle cadastrale : **AZ-367**

Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : **3CL-DPE 2021**

Date de visite du bien : **20/11/2023**

Numéro d'immatriculation de la copropriété:

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

Néant

Explications personnalisées sur les éléments pouvant amener à des différences entre les consommations estimées et les consommations réelles :

Les valeurs par défauts utilisées en l'absence de justificatifs.

Les saisies pour les équipements collectifs auxquels nous n'avons pas eu accès.

Les pathologies éventuelles, non prises en compte dans le calcul (isolant tassé ou mouillé, vitre cassée, équipement technique ne fonctionnant pas, fuites d'air...)

Les consommations affichées dans ce DPE sont celles associées à un comportement conventionnel.

généralités

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Département		83 -Var
Altitude	donnée en ligne	64
Type de bien	observée ou mesurée	Appartement
Année de construction	valeur estimée	1962
Surface habitable du logement	observée ou mesurée	30,6
Nombre de niveaux du logement	observée ou mesurée	1
Hauteur moyenne sous plafond	observée ou mesurée	2,4

enveloppe

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée	
Mur 1	Surface	observée ou mesurée	4,94 m ²
	Matériau mur	observée ou mesurée	Blocs de béton creux
	Epaisseur mur	observée ou mesurée	20 cm
	Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée	Non
	Bâtiment construit en matériaux anciens	observée ou mesurée	Non
	Inertie	observée ou mesurée	Lourde
	Doublage	observée ou mesurée	absence de doublage
Mur 2	Surface	observée ou mesurée	6,48 m ²
	Matériau mur	observée ou mesurée	Blocs de béton creux
	Epaisseur mur	observée ou mesurée	20 cm
	Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée	Non
	Bâtiment construit en matériaux anciens	observée ou mesurée	Non
	Inertie	observée ou mesurée	Lourde
	Doublage	observée ou mesurée	absence de doublage
Plafond 1	Surface	observée ou mesurée	30,6 m ²
	Type	observée ou mesurée	Dalle béton



Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée	
Plancher 1	Isolation : oui / non / inconnue	☉ observée ou mesurée	Inconnue
	Inertie	☉ observée ou mesurée	Légère
	Surface	☉ observée ou mesurée	30,6 m ²
	Type de plancher bas	☉ observée ou mesurée	Dalle béton
	Isolation : oui / non / inconnue	☉ observée ou mesurée	Non
	Périmètre plancher déperditif sur terre-plein, vide sanitaire ou sous-sol non chauffé	☉ observée ou mesurée	7,2 m
	Surface plancher sur terre-plein, vide sanitaire ou sous-sol non chauffé	☉ observée ou mesurée	30,6 m ²
	Inertie	☉ observée ou mesurée	Lourde
	Type d'adjacence	☉ observée ou mesurée	Terre-plein
Fenêtre 1	Surface de baies	☉ observée ou mesurée	1,98 m ²
	Type de vitrage	☉ observée ou mesurée	Simple vitrage vertical
	Présence couche peu émissive	☉ observée ou mesurée	Non
	Double fenêtre	☉ observée ou mesurée	Non
	Inclinaison vitrage	☉ observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison ≥ 75°)
	Type menuiserie	☉ observée ou mesurée	Menuiserie Bois
	Positionnement de la menuiserie	☉ observée ou mesurée	Nu intérieur
	Type ouverture	☉ observée ou mesurée	Fenêtres battantes
	Type volets	☉ observée ou mesurée	Sans
	Orientation des baies	☉ observée ou mesurée	Sud
	Type de masque proches	☉ observée ou mesurée	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	☉ observée ou mesurée	Non Homogène
	Hauteur moyenne α , β	☉ observée ou mesurée	(Latéral est , 75) (Central est , 75) (Central ouest , 75) (Latéral ouest , 75)
	Présence de joints	☉ observée ou mesurée	Oui
	Fenêtre 2	Surface de baies	☉ observée ou mesurée
Type de vitrage		☉ observée ou mesurée	Simple vitrage vertical
Présence couche peu émissive		☉ observée ou mesurée	Non
Double fenêtre		☉ observée ou mesurée	Non
Inclinaison vitrage		☉ observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison ≥ 75°)
Type menuiserie		☉ observée ou mesurée	Menuiserie Bois
Positionnement de la menuiserie		☉ observée ou mesurée	Nu intérieur
Type ouverture		☉ observée ou mesurée	Portes-fenêtres battantes avec soubassement
Type volets		☉ observée ou mesurée	Persienne coulissante et volet battant PVC ou bois, (épaisseur tablier ≥ 22mm)
Orientation des baies		☉ observée ou mesurée	Nord
Type de masque proches		☉ observée ou mesurée	Absence de masque proche
Type de masques lointains		☉ observée ou mesurée	Non Homogène
Hauteur moyenne α , β		☉ observée ou mesurée	(Latéral est , 75) (Central est , 75) (Central ouest , 75) (Latéral ouest , 75)
Présence de joints		☉ observée ou mesurée	Oui
Porte 1		Type de menuiserie	☉ observée ou mesurée



Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée		valeur renseignée
	Type de porte	 observée ou mesurée	Opaque pleine
	Surface	 observée ou mesurée	1,72 m ²
	Présence de joints	 observée ou mesurée	Non
Linéaire Plancher 1 Mur 1	Type de pont thermique	 observée ou mesurée	Plancher bas - Mur
	Longueur du pont thermique	 observée ou mesurée	2,8 m
Linéaire Plancher 1 Mur 2	Type de pont thermique	 observée ou mesurée	Plancher bas - Mur
	Longueur du pont thermique	 observée ou mesurée	2,7 m
Linéaire Plafond 1 Mur 1	Type de pont thermique	 observée ou mesurée	Plancher haut - Mur
	Longueur du pont thermique	 observée ou mesurée	3,6 m
Linéaire Plafond 1 Mur 2	Type de pont thermique	 observée ou mesurée	Plancher haut - Mur
	Longueur du pont thermique	 observée ou mesurée	3,6 m
Linéaire Fenêtre 1 Mur 1	Type de pont thermique	 observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Longueur du pont thermique	 observée ou mesurée	5,7 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	 observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	 observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	 observée ou mesurée	Nu intérieur
Linéaire Fenêtre 2 Mur 2	Type de pont thermique	 observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Longueur du pont thermique	 observée ou mesurée	5,7 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	 observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	 observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	 observée ou mesurée	Nu intérieur
Linéaire Porte 1 Mur 1	Type de pont thermique	 observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Longueur du pont thermique	 observée ou mesurée	5,1 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	 observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	 observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	 observée ou mesurée	Nu intérieur



Fiche technique du logement (suite)

	donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
équipements	Type d'installation de chauffage	⊕ observée ou mesurée	Installation de chauffage sans solaire
	Type générateur	⊕ observée ou mesurée	Convecteur électrique NF***
	Surface chauffée	⊕ observée ou mesurée	30,6 m ²
	Année d'installation	✕ valeur par défaut	2010
	Energie utilisée	⊕ observée ou mesurée	Electricité
	Présence d'une ventouse	⊕ observée ou mesurée	Non
	Présence d'une veilleuse	✕ valeur par défaut	Non
	Type émetteur	⊕ observée ou mesurée	Convecteur électrique NF***
	Surface chauffée par émetteur	⊕ observée ou mesurée	30,6 m ²
	Type de chauffage	⊕ observée ou mesurée	Divisé
	Equipement d'intermittence	⊕ observée ou mesurée	Par pièce avec minimum de température et détection de présence
	Présence de comptage	⊕ observée ou mesurée	Non
	Chauffe-eau vertical	Type générateur	⊕ observée ou mesurée
Année installation		✕ valeur par défaut	2010
Energie utilisée		⊕ observée ou mesurée	Electricité
Type production ECS		⊕ observée ou mesurée	Individuel
Isolation du réseau de distribution		⊕ observée ou mesurée	Non
Pièces alimentées contiguës		⊕ observée ou mesurée	Oui
Production en volume habitable		⊕ observée ou mesurée	Oui
Volume de stockage		⊕ observée ou mesurée	150 L
Ventilation	Type de ballon	⊕ observée ou mesurée	Chauffe-eau vertical
	Catégorie de ballon	⊕ observée ou mesurée	B ou 2 étoiles
	Type de ventilation	⊕ observée ou mesurée	Ventilation par entrées d'air hautes et basses
	Année installation	✕ valeur par défaut	1962
	Plusieurs façades exposées	⊕ observée ou mesurée	Oui
	Menuiseries avec joints	⊕ observée ou mesurée	Non



DIAGNOSTIC DE L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Arrêté du 28 septembre 2017 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation. Articles L 134-7 et R 134-10 à 13 du code de la construction et de l'habitation. Norme NF C16-600 de juillet 2017.

1 DESIGNATION ET DESCRIPTION DU LOCAL D'HABITATION ET DE SES DEPENDANCES

▪ **Localisation du ou des immeubles bâti(s)** Type d'immeuble : **Appartement**
Département : **VAR** Date de construction : **1962**
Commune : **LE PRADET (83220)** Année de l'installation :
Adresse : **390 rue des Fonds Verts**
Lieu-dit / immeuble : **Club belambra** Distributeur d'électricité : **Enedis**
Réf. Cadastre : **AZ - 367** Rapport n° : **7775 CARCELLER ELEC**
▪ **Désignation et situation du lot de (co)propriété :**
Etage : **RDC** La liste des parties du bien n'ayant pu être visitées et
N° de Lot : **128** leurs justifications se trouvent au paragraphe 9

2 IDENTIFICATION DU DONNEUR D'ORDRE

▪ **Identité du donneur d'ordre**
Nom / Prénom : **PLATON MAGNE TURNER**
Tél. : Email :
Adresse : **6 rue Molière 83000 TOULON**
▪ **Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :**
Propriétaire de l'appartement ou de la maison individuelle :
Autre le cas échéant (préciser) **Cabinet d'avocats**
▪ **Identité du propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances :**
Mme CARCELLER Jany 3 Place du Pic Saint Loup 34130 SAINT-AUNÈS

3 IDENTIFICATION DE L'OPERATEUR AYANT REALISE L'INTERVENTION ET SIGNE LE RAPPORT

▪ **Identité de l'opérateur :**
Nom : **COTTURA**
Prénom : **laurent**
Nom et raison sociale de l'entreprise : **NOSTIKA Expertises**
Adresse : **Res Pénélope D 467 Rue Marc Delage**
83130 LA GARDE
N° Siret : **509 764 528 00022**
Désignation de la compagnie d'assurance : **AXA Assurance**
N° de police : **10147629504** date de validité : **31/12/2023**
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : **I.Cert** le **06/03/2019**,
jusqu'au **05/03/2024**
N° de certification : **CPDI2353**

4 RAPPEL DES LIMITES DU CHAMP DE REALISATION DE L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection.

Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc. lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.

L'intervention de l'opérateur réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

Des éléments dangereux de l'installation intérieure d'électricité peuvent ne pas être repérés, notamment :

- les parties de l'installation électrique non visibles (incorporées dans le gros œuvre ou le second œuvre ou masquées par du mobilier) ou nécessitant un démontage ou une détérioration pour pouvoir y accéder (boîtes de connexion, conduits, plinthes, goulottes, huisseries, éléments chauffants incorporés dans la maçonnerie, luminaires des piscines plus particulièrement) ;
- les parties non visibles ou non accessibles des tableaux électriques après démontage de leur capot ;
- inadéquation entre le courant assigné (calibre) des dispositifs de protection contre les surintensités et la section des conducteurs sur toute la longueur des circuits.

5 CONCLUSIONS RELATIVES A L'EVALUATION DES RISQUES POUVANT PORTER ATTEINTE A LA SECURITE DES PERSONNES

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

1. L'appareil général de commande et de protection et son accessibilité.

Néant

2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.

Néant

3. Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.

Néant

4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.

Néant

5. Matériels électriques présentant des risques de contact direct avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs.

Néant

6. Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

Néant

Installations particulières :

- P1, P2. Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.



Néant

P3. La piscine privée ou le bassin de fontaine

Néant

(1)

Informations complémentaires :

N° article (1)	Libellé des informations
B.11 a1)	L'ensemble de l'installation électrique est protégée par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA.
B.11 b2)	Au moins un socle de prise de courant n'est pas de type à obturateur.
B.11 c2)	Au moins un socle de prise de courant ne possède pas un puits de 15mm.

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme NF C16-600

6 AVERTISSEMENT PARTICULIER

Points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés

N° article (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon la norme NF C16-600 - Annexe C	Motifs (2)
B.3.3.6 a3)	Tous les CIRCUITS autres que ceux alimentant des socles de prises de courant sont reliés à la terre.	Partie de l'installation non visible, inaccessible le jour de la visite.
B.5.3 b)	Section satisfaisante du CONDUCTEUR de LIAISON EQUIPOTENTIELLE supplémentaire.	Partie de l'installation non visible, inaccessible le jour de la visite.
B.5.3 d)	Qualité satisfaisante des CONNEXIONS du CONDUCTEUR de la LIAISON EQUIPOTENTIELLE supplémentaire aux ELEMENTS CONDUCTEURS et aux MASSES.	Partie de l'installation non visible, inaccessible le jour de la visite.

Pour les points de contrôle du DIAGNOSTIC n'ayant pu être vérifiés, il est recommandé de faire contrôler ces points par un installateur électricien qualifié ou par un organisme d'inspection accrédité dans le domaine de l'électricité, ou, si l'installation électrique n'était pas alimentée, par un OPERATEUR DE DIAGNOSTIC certifié lorsque l'installation sera alimentée



(1) Références des numéros d'article selon la norme NF C16-600 – Annexe C

(2) Les motifs peuvent être, si c'est le cas :

- « Le tableau électrique est manifestement ancien : son ENVELOPPE (capot), s'il est démonté, risque de ne pouvoir être remonté sans dommage. » ;
- « Les supports sur lesquels sont fixés directement les dispositifs de protection ne sont pas à démonter dans le cadre du présent DIAGNOSTIC : de ce fait, la section et l'état des CONDUCTEURS n'ont pu être vérifiés. » ;
- « L'installation ou une ou plusieurs parties de celle-ci n'étaient pas alimentée(s) en électricité le jour de la visite. » ;
- « Le(s) courant(s) d'emploi du (des) CIRCUIT(S) protégé(s) par le(s) INTERRUPTEUR(S) différentiel(s) ne peuvent pas être évalué(s). »
- « L'installation est alimentée par un poste à haute tension privé qui est exclu du domaine d'application du présent DIAGNOSTIC et dans lequel peut se trouver la partie de l'installation à vérifier »
- « La nature TBTS de la source n'a pas pu être repérée. »
- « Le calibre du ou des dispositifs de PROTECTION CONTRE LES SURINTENSITES est > 63 A pour un DISJONCTEUR ou 32A pour un fusible. »
- « Le courant de réglage du DISJONCTEUR de branchement est > 90 A en monophasé ou > 60 A en triphasé. »
- « La méthode dite « amont-aval » ne permet pas de vérifier le déclenchement du DISJONCTEUR de branchement lors de l'essai de fonctionnement. »
- « Les bornes aval du disjoncteur de branchement et/ou la canalisation d'alimentation du ou des tableaux électriques comportent plusieurs conducteurs en parallèle »
- Toute autre mention, adaptée à l'installation, décrivant la ou les impossibilités de procéder au(x) contrôle(s) concerné(s).

7 CONCLUSION RELATIVE A L'EVALUATION DES RISQUES RELEVANT DU DEVOIR DE CONSEIL

Néant

Installations ou parties d'installation non couvertes

Les installations ou parties de l'installation cochées ou mentionnées ci-après ne sont pas couvertes par le présent diagnostic, conformément à la norme NF C16-600 :

Le logement étant situé dans un immeuble collectif d'habitation :

- INSTALLATION DE MISE A LA TERRE située dans les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation (PRISE DE TERRE, CONDUCTEUR DE TERRE, borne ou barrette principale de terre, LIAISON EQUIPOTENTIELLE principale, CONDUCTEUR PRINCIPAL DE PROTECTION et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) de terre situées en parties communes de l'immeuble d'habitation) : existence et caractéristiques;
- Le ou les dispositifs différentiels : adéquation entre la valeur de la résistance de la PRISE DE TERRE et le courant différentiel-résiduel assigné (sensibilité);
- Parties d'installation électrique situées dans les parties communes alimentant les MATERIELS D'UTILISATION placés dans la partie privative : état, existence de l'ensemble des mesures de protection contre les CONTACTS INDIRECTS et surintensités appropriées;



8 EXPLICITATIONS DETAILLEES RELATIVES AUX RISQUES ENCOURUS

Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées :

<p align="center"><u>Appareil général de commande et de protection</u></p> <p>Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique.</p> <p>Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.</p>
<p align="center"><u>Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation</u></p> <p>Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique.</p> <p>Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>
<p align="center"><u>Prise de terre et installation de mise à la terre :</u></p> <p>Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte.</p> <p>L'absence de ces éléments ou leur inexistance partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>
<p align="center"><u>Dispositif de protection contre les surintensités :</u></p> <p>Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts circuits.</p> <p>L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.</p>
<p align="center"><u>Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche :</u></p> <p>Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux.</p> <p>Son absence privilégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>
<p align="center"><u>Conditions particulières les locaux contenant une baignoire ou une douche :</u></p> <p>Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.</p> <p>Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>
<p align="center"><u>Matériels électriques présentant des risques de contact direct :</u></p> <p>Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.</p>
<p align="center"><u>Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage :</u></p> <p>Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage normal du matériel, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.</p>
<p align="center"><u>Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives :</u></p> <p>Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.</p>
<p align="center"><u>Piscine privée ou bassin de fontaine :</u></p> <p>Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.</p> <p>Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.</p>

Etat de l'installation intérieure d'électricité



Informations complémentaires :

<p><u>Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant tout ou partie de l'installation électrique :</u> L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique....) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.</p>
<p><u>Socles de prise de courant de type à obturateurs :</u> L'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ ou l'électrisation, voire l'électrocution.</p>
<p><u>Socles de prise de courant de type à puits (15mm minimum):</u> La présence de puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiches mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.</p>

9	IDENTIFICATION DES PARTIES DU BIEN (PIECES ET EMBLEMES) N'AYANT PU ETRE VISITEES ET JUSTIFICATION :
Néant	

DATE, SIGNATURE ET CACHET
<p>Dates de visite et d'établissement de l'état</p> <p>Visite effectuée le 20/11/2023 Date de fin de validité : 19/11/2026 Etat rédigé à LA GARDE Le 20/11/2023 Nom : COTTURA Prénom : laurent</p> <div style="text-align: right;">  <p>EURL NOSTIKA 467, Rue Marc Delage Le Pénédole D 83100 LA GARDE Tél : 04 94 31 63 58 Siret : 509 764 528 00023</p> </div>



Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti

Articles R.1334-29-7, R.1334-14, R.1334-15 et 16, R.1334-20 et 21 du Code de la Santé Publique (introduits par le Décret n°2011-629 du 3 juin 2011) ;
Arrêtés du 12 décembre 2012 ;

A	INFORMATIONS GENERALES
A.1	DESIGNATION DU BATIMENT
Nature du bâtiment : Appartement	Escalier :
Cat. du bâtiment : Habitation (Parties privatives d'immeuble collectif d'habitation)	Bâtiment :
Nombre de Locaux : 2	Porte :
Etage : RDC	Propriété de: Mme CARCELLER Jany
Numéro de Lot : 128	3 Place du Pic Saint Loup
Référence Cadastre : AZ - 367	34130 SAINT-AUNÈS
Date du Permis de Construire : Antérieur au 1 juillet 1997	
Adresse : Club belambra 390 rue des Fonds Verts	
83220 LE PRADET	
A.2	DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE
Nom : AARPI PLATON MAGNE TURNER	Documents fournis : Néant
Adresse : 6 rue Molière	
83000 TOULON	Moyens mis à disposition : Néant
Qualité : Cabinet d'avocats	
A.3	EXECUTION DE LA MISSION
Rapport N° : 7775 CARCELLER A	Date d'émission du rapport : 20/11/2023
Le repérage a été réalisé le : 20/11/2023	Accompagnateur : Aucun
Par : COTTURA Laurent	Laboratoire d'Analyses : Agence ITGA Aix
N° certificat de qualification : CPDI2353	Adresse laboratoire : ArteParc - Bâtiment E Route de la Côte d'Azur - CS n° 30012 13590 MEYREUIL
Date d'obtention : 06/12/2018	Numéro d'accréditation : 1-1029
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :	Organisme d'assurance professionnelle : AXA Assurance
I.Cert	Adresse assurance : 81 Bd Pierre Premier 33110 LE BOUSCAT
Espace Performance Bat K	N° de contrat d'assurance : 10147629504
Parc d'Affaires	Date de validité : 31/12/2023
35760 SAINT-GRÉGOIRE	
Date de commande : 20/11/2023	
B	CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR
Signature et Cachet de l'entreprise	Date d'établissement du rapport : Fait à LA GARDE le 20/11/2023
	Cabinet : NOSTIKA Expertises
	Nom du responsable : COTTURA Laurent
	Nom du diagnostiqueur : COTTURA Laurent

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.

7775 CARCELLER A

NOSTIKA Expertises

RCS TOULON -RCP : AXA Assurance - APE/NAF : 7120B



C SOMMAIRE

INFORMATIONS GENERALES.....1
 DESIGNATION DU BATIMENT1
 DESIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE.....1
 EXECUTION DE LA MISSION1
CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR.....1
SOMMAIRE2
CONCLUSION(S)3
 LISTE DES LOCAUX NON VISITES ET JUSTIFICATION3
 LISTE DES ELEMENTS NON INSPECTES ET JUSTIFICATION3
PROGRAMME DE REPERAGE.....4
CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE5
RAPPORTS PRECEDENTS5
RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE5
 LISTE DES PIECES VISITEES/NON VISITEES ET JUSTIFICATION5
 DESCRIPTION DES REVETEMENTS EN PLACE AU JOUR DE LA VISITE5
 LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, SUR DECISION DE L'OPERATEUR5
 LA LISTE DES MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE, APRES ANALYSE5
 LA LISTE DES MATERIAUX SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE, MAIS N'EN CONTENANT PAS.....6
 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)6
 COMMENTAIRES6
ELEMENTS D'INFORMATION6
ANNEXE 1 – CROQUIS.....7
ATTESTATION(S)8



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 d'après la liste A et la liste B de matériaux figurant en annexe 13-9 du code de la santé publique.

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)



F CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE

Date du repérage : 20/11/2023

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).

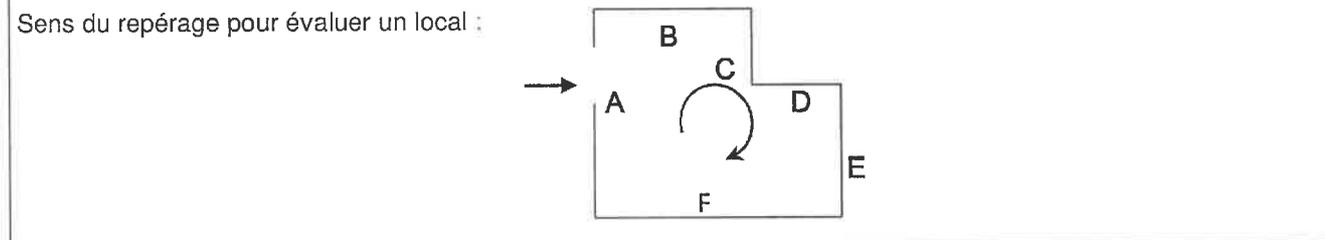
Pour chaque prélèvement, des outils propres et des gants à usage unique sont utilisés afin d'éliminer tout risque de contamination croisée. Dans tous les cas, les équipements de protection individuelle sont à usage unique.

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.

Liste des écarts, adjonctions ou suppression d'information de la norme NFX 46-020 - Août 2017 :



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	Séjour/Cuisine	RDC	OUI	
2	Chambre	RDC	OUI	
3	Dégagement	RDC	OUI	
4	Salle d'eau/WC	RDC	OUI	
5	Terrasse	RDC	OUI	

DESCRIPTION DES REVETEMENTS EN PLACE AU JOUR DE LA VISITE

Néant

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.

Néant

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

I 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 (épanchements pleuraux, plaques pleurales).

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

Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

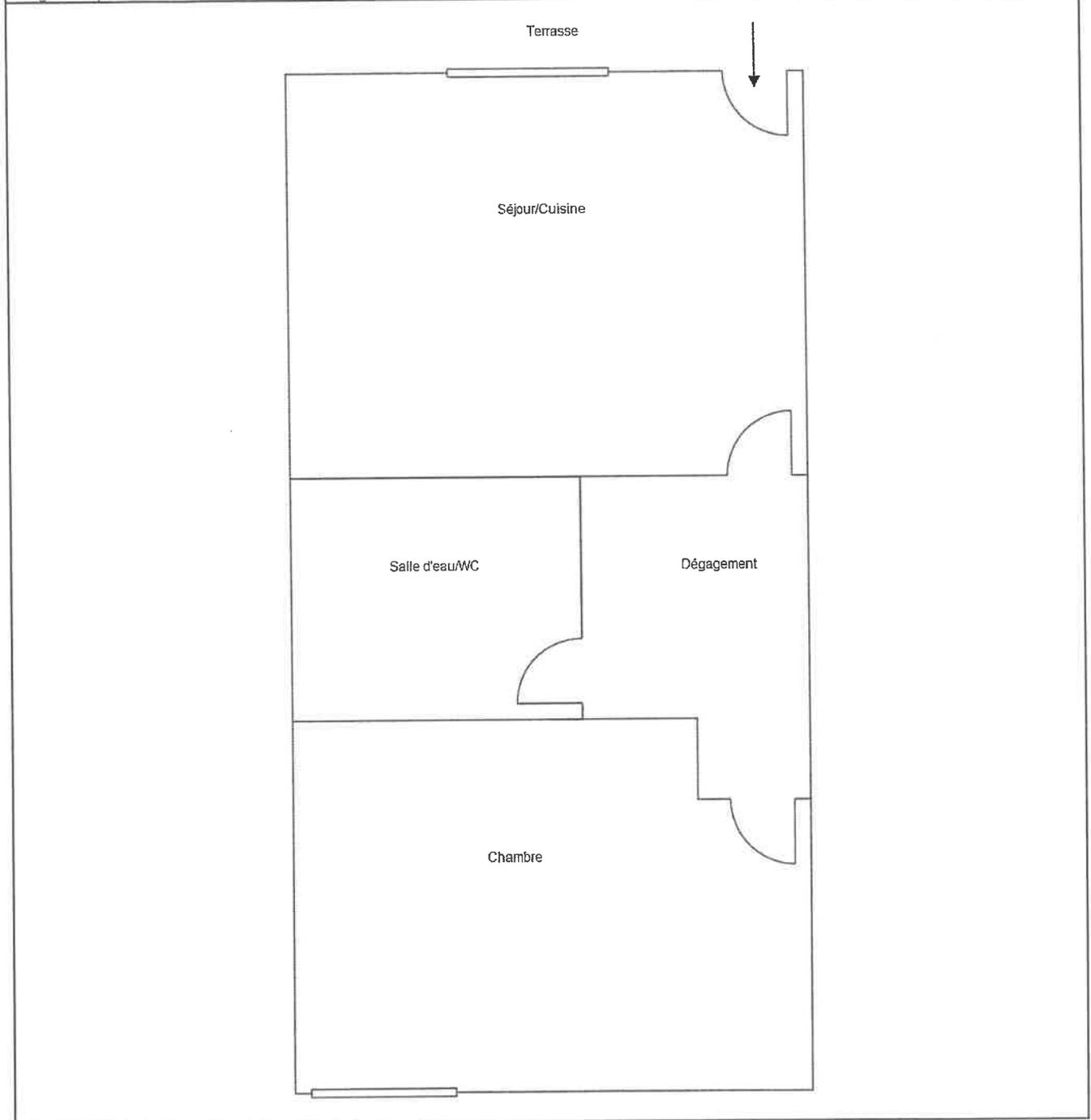
Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes, renseignez-vous auprès de votre mairie ou 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



ANNEXE 1 – CROQUIS

PLANCHE DE REPERAGE USUEL			
N° dossier : 7775 CARCELLER		Adresse de l'immeuble : Club belambra 390 rue des Fonds Verts 83220 LE PRADET	
N° planche : 1/1	Version : 0	Type : Croquis	
Origine du plan : Cabinet de diagnostics		Bâtiment – Niveau : Croquis N°1	



ATTESTATION(S)

Votre Assurance
 ↳ RC PRESTATAIRES



Assurance et
Banque

ATTESTATION

NOSTIKA EXPERTISES LAURENT COTTURA
 467 Rue Marc Delage
 Jardins d'Ulysse, Pénélope D
 83130 La Garde

COURTIER
 VD ASSOCIES
 81 BOULEVARD PIERRE PREMIER
 33120 LE BOUSCAT
 Tél : 05 56 30 95 75
 Fax : 08 97 50 56 06
 Email : CONTACT@VDASSOCIES.FR
 Portefeuille : 0201478984

Vos références :
 Contrat n° 10147629504
 Client n° 628986720

AXA France IARD, atteste que : NOSTIKA EXPERTISES LAURENT COTTURA
 467 Rue Marc Delage
 Jardins d'Ulysse, Pénélope D
 83130 La Garde

Est titulaire d'un contrat d'assurance N° 10147629504 ayant pris effet le 1/1/2018.
 Ce contrat garantit les conséquences pécuniaires de la Responsabilité civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités suivantes :

DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES, REALISES DANS LE CADRE DE LA CONSTITUTION DU DOSSIER TECHNIQUE IMMOBILIER ET/ OU AUTRES DIAGNOSTICS ET MISSIONS REALISES EN DEHORS DU DOSSIER TECHNIQUE, TELS QUE FIGURANT DANS LA LISTE LIMITATIVE CI-DESSOUS :

AMIANTE :
 ETAT MENTIONNANT LA PRESENCE OU L'ABSENCE DE MATERIAUX CONTENANT DE L'AMIANTE
 DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE
 DIAGNOSTIC AMIANTE PARTIES PRIVATIVES
 CONTROLE PERIODIQUE (AMIANTE)
 REPERAGE AMIANTE AVANT/ APRES TRAVAUX ET DEMOLITION

ETAT PARASITAIRE :
 ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES
 ETAT PARASITAIRE (MERULES, VRILLETES, LYCTUS)
 INFORMATION SUR LA PRESENCE DE RISQUE DE MERULE (LOI ALUR)

MESURES :
 MESURAGE LOI CARREZ ET LOI BOUTIN
 CALCULS DES MILLIEMES - TANTIEMES DE COPROPRIETE ET REALISATION DE PLANS ASSOCIES SELON LES TEXTES SUIVANTS : LOI 65-557 DU 10 JUILLET 1965, DECRET 67-223 DU 17 MARS 1967, DECRET 2004-479 du 27 Mai 2004 ET SUIVANTS FIXANT LE STATUT DE LA COPROPRIETE DES IMMEUBLES BATIS.

AUTRES :
 ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ

1005070010110

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 913, Terrasses de l'Arche - 92227 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre

Entreprise régie par le Code des assurances - TVA Intracommunautaire n° FR 14 722 057 460

Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

1/Ère



ETAT DES RISQUES ET POLLUTION (ERP).

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE, TOUS TYPES DE BATIMENTS

DPE INDIVIDUEL POUR MAISONS INDIVIDUELLES, APPARTEMENTS ET LOTS TERTIAIRES AFFECTES A DES IMMEUBLES A USAGE

PRINCIPAL D'HABITATION, AINSI QUE LES ATTESTATIONS DE PRISE EN COMPTE DE LA REGLEMENTATION THERMIQUE.

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ETAT DESCRIPTIF POUR UN LOGEMENT AVANT ET APRES TRAVAUX; CONSTAT ETABLI EN VU DE DEFISCALISATION SELON LA LEGISLATION EN VIGUEUR (LOI DUFLOT/PINEL).

La garantie Responsabilité Civile Professionnelle s'exerce à concurrence de 600.000 € par sinistre et par année d'assurance.

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

La présente attestation est valable pour la période du 01/01/2023 au 01/01/2024 sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Fait à PARIS le 15 décembre 2022
Pour la société :

AXA France IARD SA
Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros
Siège social : 213, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA Intracommunautaire n° FR 14 722 057 460
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

2



Amiante

ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

Arrêté du 7 décembre 2011, Arrêté du 14 décembre 2009, Arrêté du 29 mars 2007, Article L 133-6 du code de la construction et de l'habitation. Norme NF P 03-201 de mars 2012.

A DESIGNATION DU OU DES BATIMENTS

- Localisation du ou des bâtiments

Désignation du ou des lots de copropriété : **Appartement**
Adresse : **Club belambra 390 rue des Fonds Verts 83220 LE PRADET**

Nombre de Pièces : **2**
Numéro de Lot : **128**
Référence Cadastre : **AZ - 367**

Le site se situe dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant infestée par les termites ou susceptible de l'être à court terme.

Descriptif du bien : **Appartement de 2 pièces au RDC comprenant : 1 séjour/cuisine, 1 chambre, 1 dégagement, 1 salle d'eau/WC**

Encombrement constaté : **Néant**
Situation du lot ou des lots de copropriété
Etage : **RDC**

Bâtiment :
Porte :
Escalier :
Mitoyenneté : **OUI** Bâti : **OUI**
Document(s) joint(s) : **Néant**

B DESIGNATION DU CLIENT

- Désignation du client

Nom / Prénom : **AARPI PLATON MAGNE TURNER**
Qualité : **Cabinet d'avocats**
Adresse : **6 rue Molière
83000 TOULON**

- Si le client n'est pas le donneur d'ordre :

Nom / Prénom :
Qualité :
Adresse :

Nom et qualité de la (des) personne(s) présentes sur le site lors de la visite : **Aucun**

C DESIGNATION DE L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC

- Identité de l'opérateur de diagnostic

Nom / Prénom : **COTTURA Laurent**
Raison sociale et nom de l'entreprise :
EURL NOSTIKA Expertises
Adresse : **467 Rue Marc Delage 83130 LA GARDE**
N° siret : **509 764 528 00022**
N° certificat de qualification : **CPDI2353**
Date d'obtention : **23/10/2023**
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : **I.Cert**
Espace Performance Bat K
Parc d'Affaires
35760 SAINT-GRÉGOIRE

Organisme d'assurance professionnelle : **AXA Assurance**

N° de contrat d'assurance : **10147629504**

Date de validité du contrat d'assurance : **31/12/2023**



D IDENTIFICATION DES BATIMENTS ET PARTIES DE BATIMENTS VISITES ET DES ELEMENTS INFESTES OU AYANT ETE INFESTES PAR LES TERMITES ET CEUX QUI NE LE SONT PAS :

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, Parties d'Ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du Diagnostic d'Infestation (3) *
RDC		
Séjour/Cuisine	Tous les ouvrages, parties d'ouvrages, éléments visibles et accessibles constituant le local le jour de la visite.	Absence d'indice
Chambre	Tous les ouvrages, parties d'ouvrages, éléments visibles et accessibles constituant le local le jour de la visite.	Absence d'indice
Dégagement	Tous les ouvrages, parties d'ouvrages, éléments visibles et accessibles constituant le local le jour de la visite.	Absence d'indice
Salle d'eau/WC	Tous les ouvrages, parties d'ouvrages, éléments visibles et accessibles constituant le local le jour de la visite.	Absence d'indice
Terrasse	Tous les ouvrages, parties d'ouvrages, éléments visibles et accessibles constituant le local le jour de la visite.	Absence d'indice

LEGENDE	
(1)	Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.
(2)	Identifier notamment : Ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes, ...
(3)	Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature
*	Absence d'indice = absence d'indice d'infestation de termites.

E IDENTIFICATION DES BATIMENTS ET PARTIES DU BATIMENTS (PIECES ET VOLUMES) N'AYANT PU ETRE VISITES ET JUSTIFICATION

--

F IDENTIFICATION DES OUVRAGES, PARTIES D'OUVRAGES ET ELEMENTS QUI N'ONT PAS ETE EXAMINES ET JUSTIFICATION

Toutes les parties bois prises dans la maçonnerie, toutes les parties inaccessibles sans destruction (faces cachées des menuiseries; éléments bois sous sol carrelé, doublages murs et plafonds...) les solivages bois recouverts par des matériaux divers

Notre responsabilité ne saurait être engagée pour les locaux ou endroits non accessibles ou non visibles du fait de leur encombrement le jour de la visite

Les parties communes ne font pas parties de ce diagnostic,



G MOYENS D'INVESTIGATION UTILISES

1. examen visuel des parties visibles et accessibles :

Recherche visuelle d'indices d'infestations (cordonnets ou galeries-tunnels, termites, restes de termites, dégâts, etc.) sur les sols, murs, cloisons, plafonds et ensemble des éléments de bois.

Examen des produits cellulodiques non rattachés au bâti (débris de bois, planches, cageots, papiers, cartons, etc.), posés à même le sol et recherche visuelle de présence ou d'indices de présence (dégâts sur éléments de bois, détérioration de livres, cartons, etc.) ;

Examen des matériaux non cellulodiques rattachés au bâti et pouvant être altérés par les termites (matériaux d'isolation, gaines électriques, revêtement de sol ou muraux, etc.) ;

Recherche et examen des zones propices au passage et/ou au développement des termites (caves, vides sanitaires, réseaux, arrivées et départs de fluides, regards, gaines, câblages, ventilation, joints de dilatation, espaces créés par le retrait entre les différents matériaux, fentes des éléments porteurs en bois, etc.).

2. sondage mécanique des bois visibles et accessibles :

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

L'examen des meubles est aussi un moyen utile d'investigation.

3. Matériel utilisé :

Poinçon, échelle, lampe torche...

H CONSTATATIONS DIVERSES

Absence d'indice d'infestation de termite aux abords de la construction

Eviter les bois divers, cartons, livres... en contact avec le sol (terre battue) Combles éviter l'humidité, éviter le confinement, assurer une bonne ventilation.

NOTE Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, le nombre et la localisation précises. Si le donneur d'ordre le souhaite il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF P 03-200.

RESULTATS

Absence d'indices d'infestation de termites

NOTE

Conformément à l'article L 133-6 du Livre 1er, Titre III, Chapitre III du code de la construction et de l'habitation, cet état du bâtiment relatif à la présence de termites est utilisable jusqu'au **19/05/2024**.

Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission.

L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

CACHET DE L'ENTREPRISE

Signature de l'opérateur

EURL NOSTIKA
467, Rue Marc Douais
Le Péradou D 83130 LA GARDE
Tél : 04 94 11 63 88
Siret : 509 764 28 00021

Référence : **7775 CARCELLER T**

Fait à : **LA GARDE** le : **20/11/2023**

Visite effectuée le : **20/11/2023**

Durée de la visite : **0 h 45 min**

Nom du responsable : **COTTURA Laurent**

Opérateur : Nom : **COTTURA**

Prénom : **laurent**

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

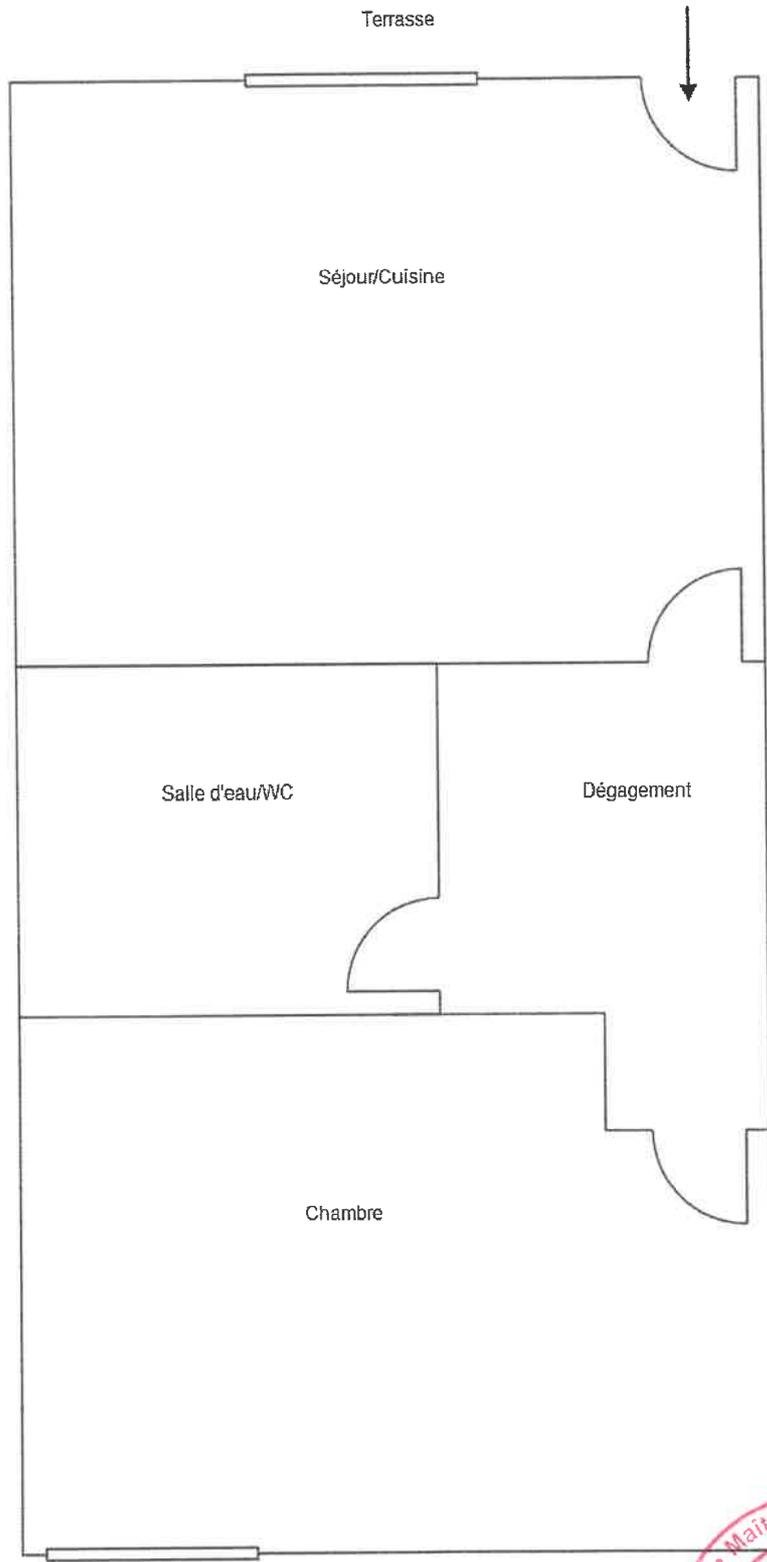
Nota 1: Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L. 133-4 et R. 133-3 du code de la construction et de l'habitation.

Nota 2: Conformément à l'article L 271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a 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 lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.



DOCUMENTS ANNEXES

Croquis N°1



Etat du bâtiment relatif à la présence de termites





ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

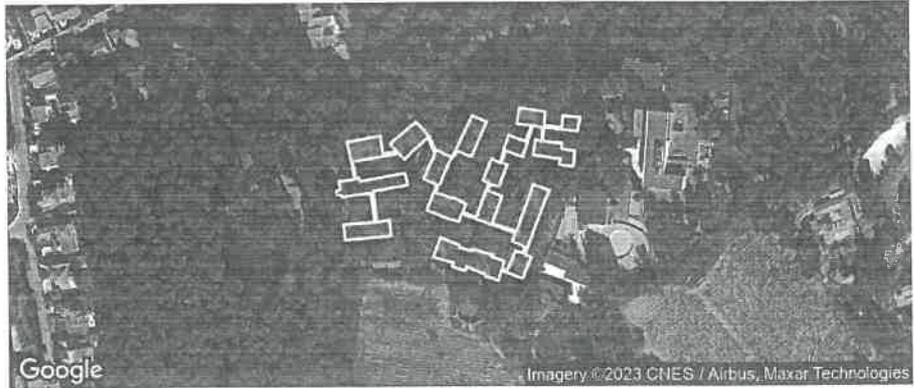
345 CHEMIN DE LA CARRAIRE 83220 LE PRADET

Adresse: 345 Chemin de la Carraire 83220 LE PRADET
Coordonnées GPS: 43.103847972373714, 6.0358443010115534
Cadastre: AZ 367

Commune: LE PRADET
Code Insee: 83098

Reference d'édition: 2494532
Date d'édition: 20/11/2023

Vendeur:
 CARCELLER
Acquéreur:



PEB : NON

Radon : NIVEAU 3

3 BASIAS, 0 BASOL, 0 ICPE

SEISME : NIVEAU 2

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Type	Exposition	Plan de prevention		
Informatif PEB	NON	Le bien n'est pas situé dans un zonage réglementaire du plan d'exposition au bruit		
PPR Naturel SEISME	OUI	Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 2		
PPR Naturel RADON	OUI	Commune à potentiel radon de niveau 3		
Informatif Sols Argileux	OUI	Niveau de risque : Moyen Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du Bati. (Loi ELAN, Article 68)		
PPR Naturels Mouvement de terrain	NON	Mouvement de terrain Eygoutier	Approuvé	21/09/2011
		Mouvement de terrain Eboulement, chutes de pierres et de blocs Eygoutier	Approuvé	21/09/2011
		Mouvement de terrain Glissement de terrain Eygoutier	Approuvé	21/09/2011
		Mouvement de terrain Eygoutier	Approuvé	27/06/1989
		Mouvement de terrain Affaissements et effondrements (cavités souterraines) Eygoutier	Approuvé	27/06/1989
		Mouvement de terrain Eboulement, chutes de pierres et de blocs Eygoutier	Approuvé	27/06/1989
		Mouvement de terrain Glissement de terrain Eygoutier	Approuvé	27/06/1989
		Inondation ✓ Eygoutier	Approuvé	21/09/2011
		Inondation Par une crue à débordement lent de cours d'eau Eygoutier	Approuvé	21/09/2011
		Inondation ✓ Eygoutier	Approuvé	27/06/1989
PPR Naturels Inondation	NON	Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau Eygoutier	Approuvé	27/06/1989
		Inondation ✓ Eygoutier	Approuvé	27/06/1989
PPR Miniers	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Miniers		
PPR Technologiques	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Technologiques		



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

DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

<https://www.info-risques.com/short/CDZPQ>

En cliquant sur le lien suivant ci-dessus, vous trouverez toutes les informations préfectorales et les documents de références et les annexes qui ont permis la réalisation de ce document.



ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon, sols pollués et nuisances sonores

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

N° DDTM/SPP/PR/2023-02 du 16 OCT 2023 Mis à jour le
Adresse de l'immeuble Code postal ou Insee Commune
 345 Chemin de la Carraire 83220 LE PRADET
Références cadastrales : AZ 367

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N Oui Non X

prescrit	anticipé	approuvé	date
inondation	crue torrentielle	remontée de nappe	avalanches
cyclone	mouvements de terrain	sécheresse géotechnique	feux de forêt
séisme	volcan	autres	

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN Oui Non

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés Oui Non

Situation de l'immeuble au regard du risque érosion

> Le terrain est situé en secteur du recul du trait de cote (érosion) Oui Non X

Si oui, exposition à l'horizon des: 30 ans 100 ans

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M Oui Non X

prescrit	anticipé	approuvé	date
	mouvements de terrain	autres	

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM Oui Non

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés Oui Non

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T prescrit et non encore approuvé Oui Non X

Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :

effet toxique	effet thermique	effet de surpression

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T approuvé Oui Non X

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :

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

L'immeuble est situé en zone de prescription Oui Non

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

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

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en

zone 1	zone 2	zone 3	zone 4	zone 5
très faible	faible X	modérée	moyenne	forte

Information relative à la pollution de sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS) Oui Non X

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

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon de niveau 3 Oui X Non

Situation de l'immeuble au regard d'un plan d'exposition au bruit (PEB)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB: Oui Non X

Si oui, les nuisances sonores s'élèvent aux niveau: zone D zone C zone B zone A
 faible modérée forte très forte

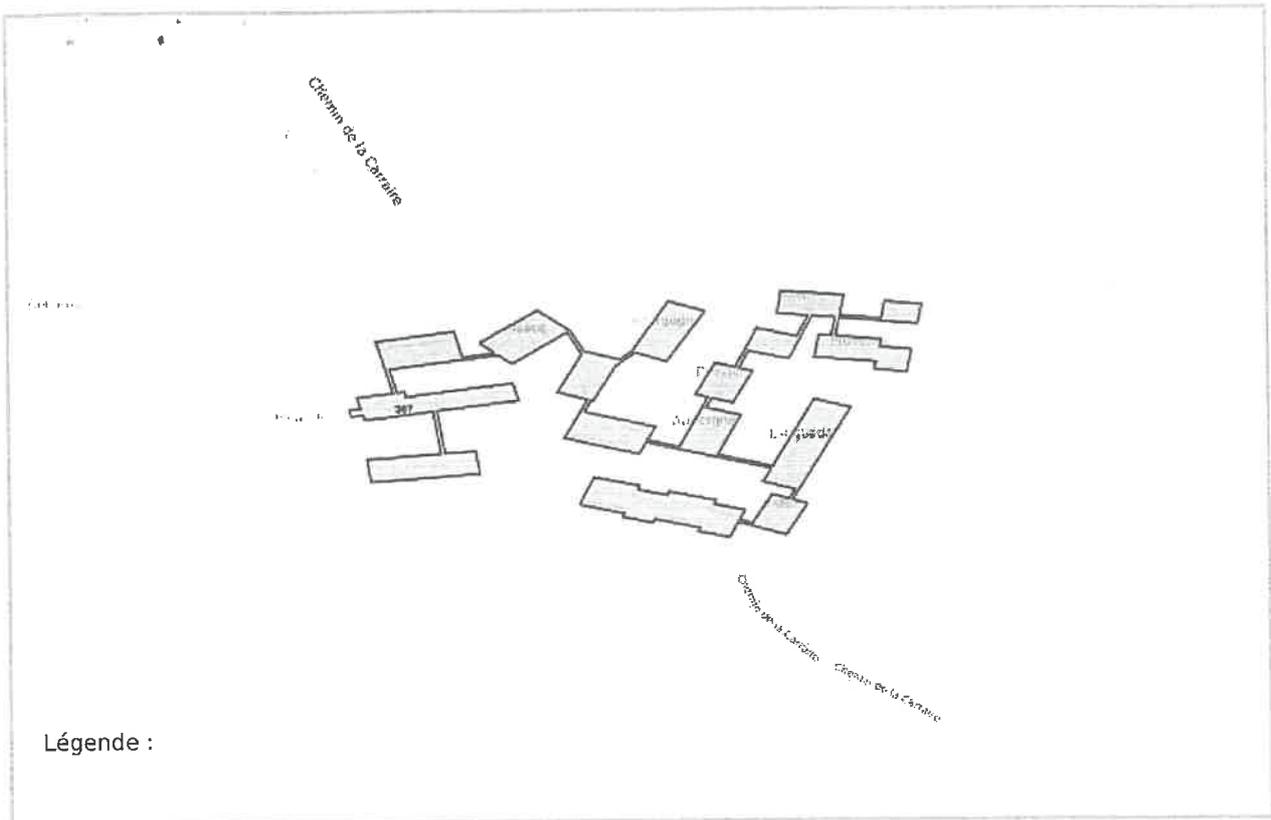
Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente Oui Non

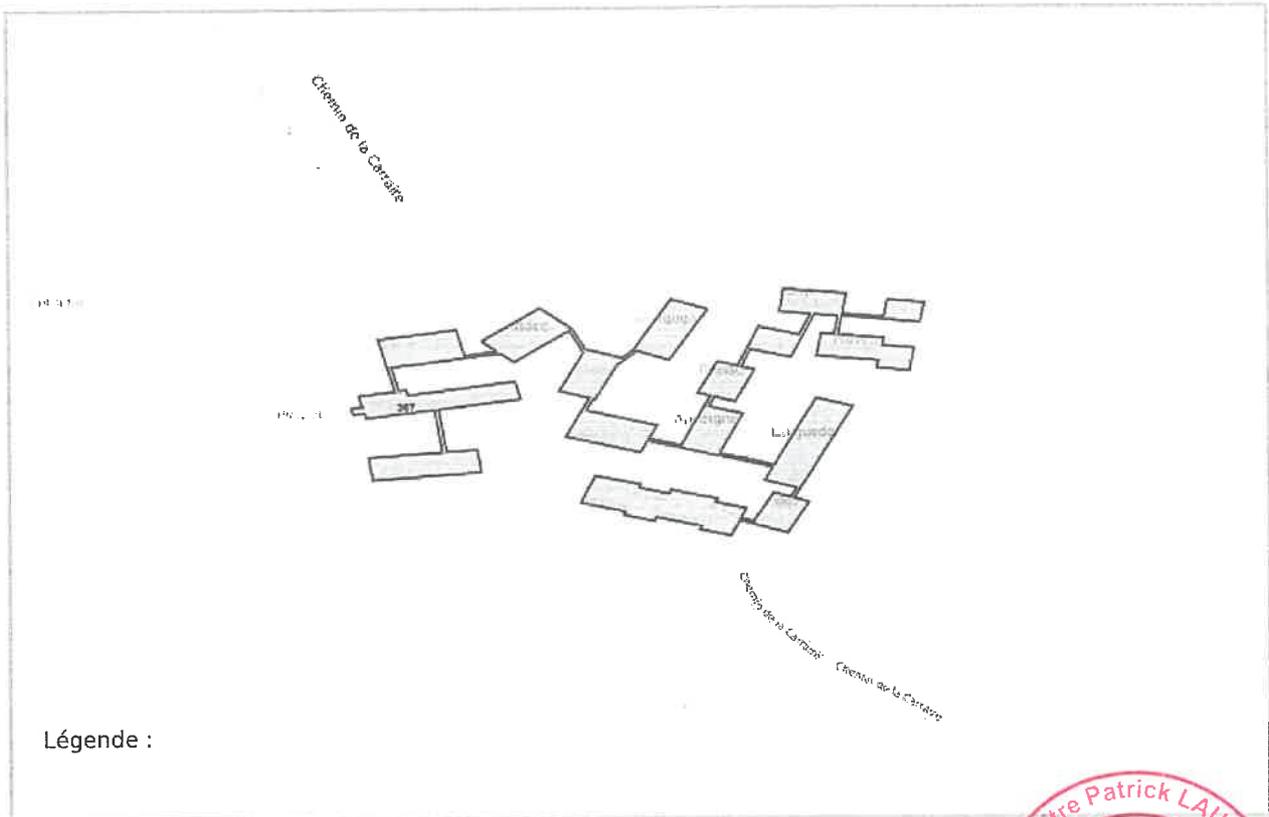
vendeur	date / lieu
CARCELLER	20/11/2023 / LE PRADET



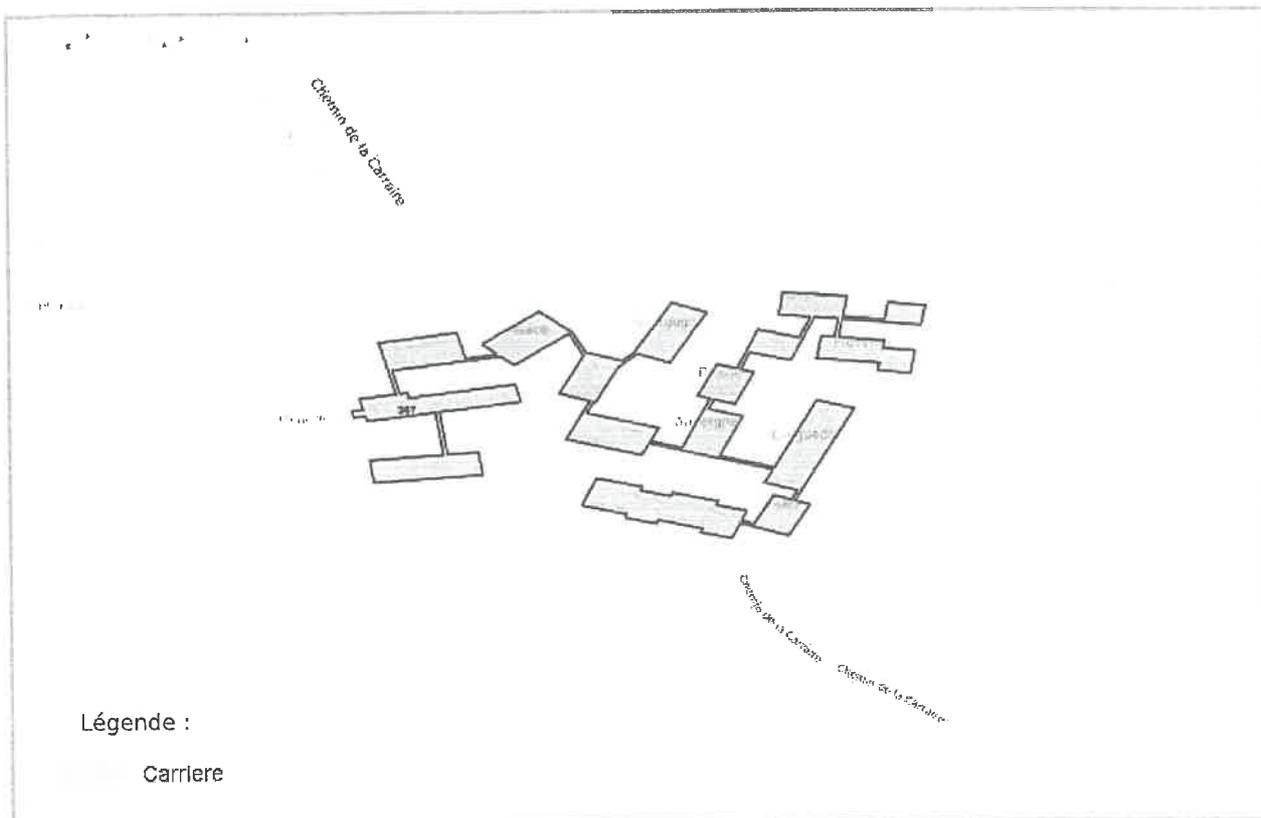
CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS



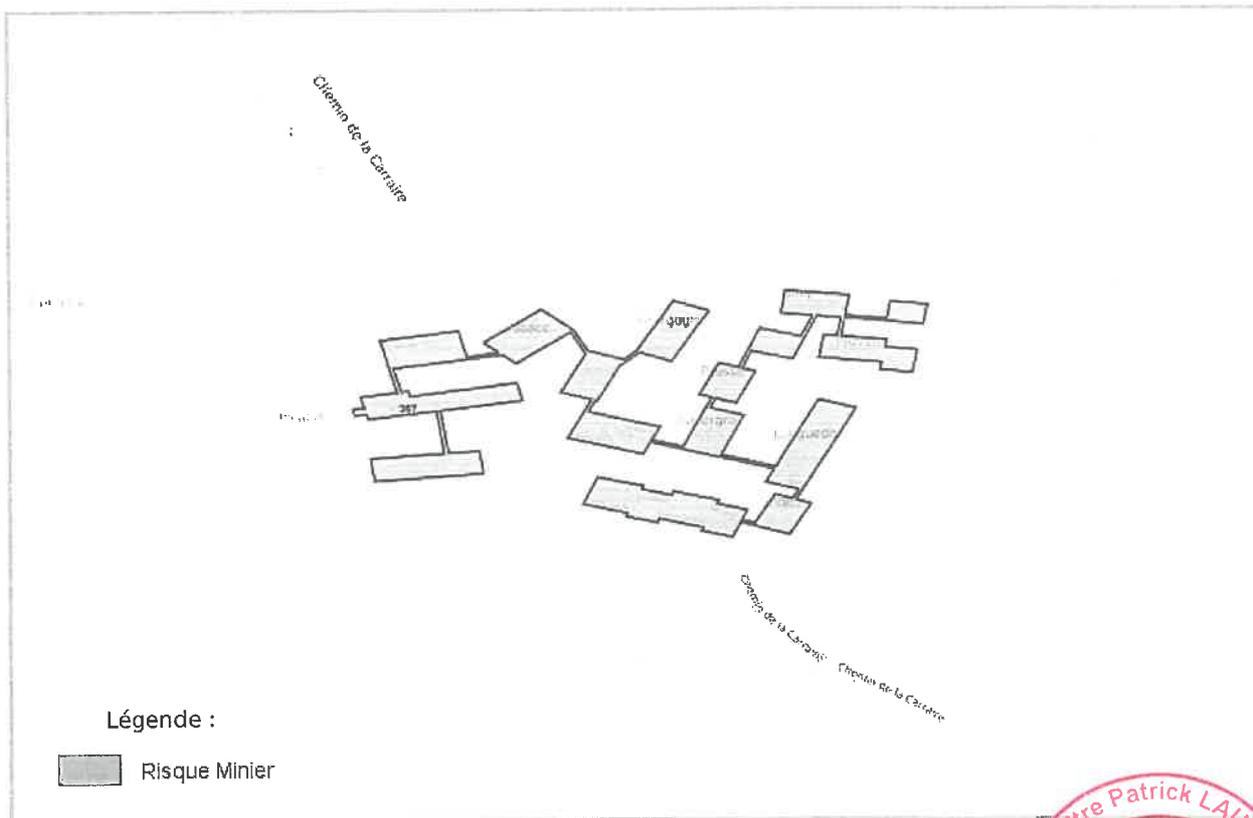
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS



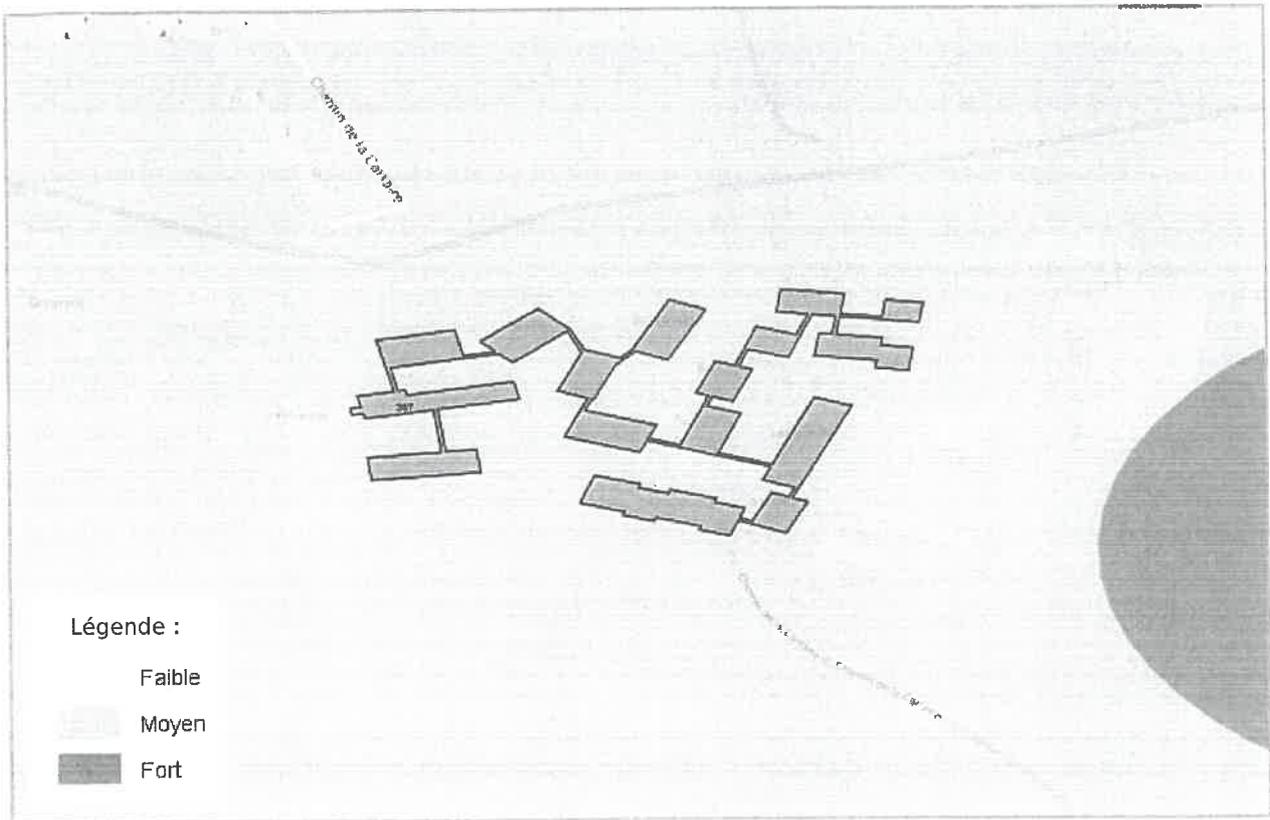
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (CARRIÈRE)



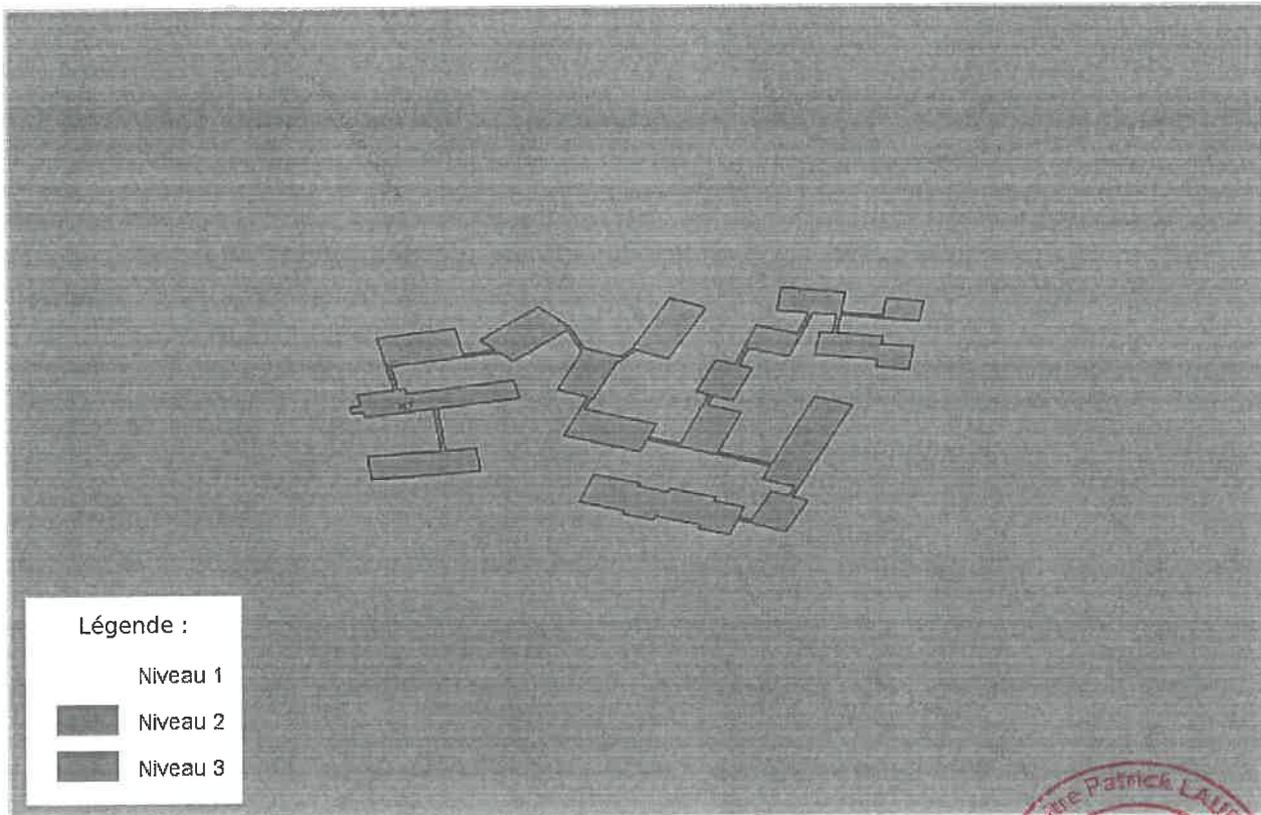
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (MINES)



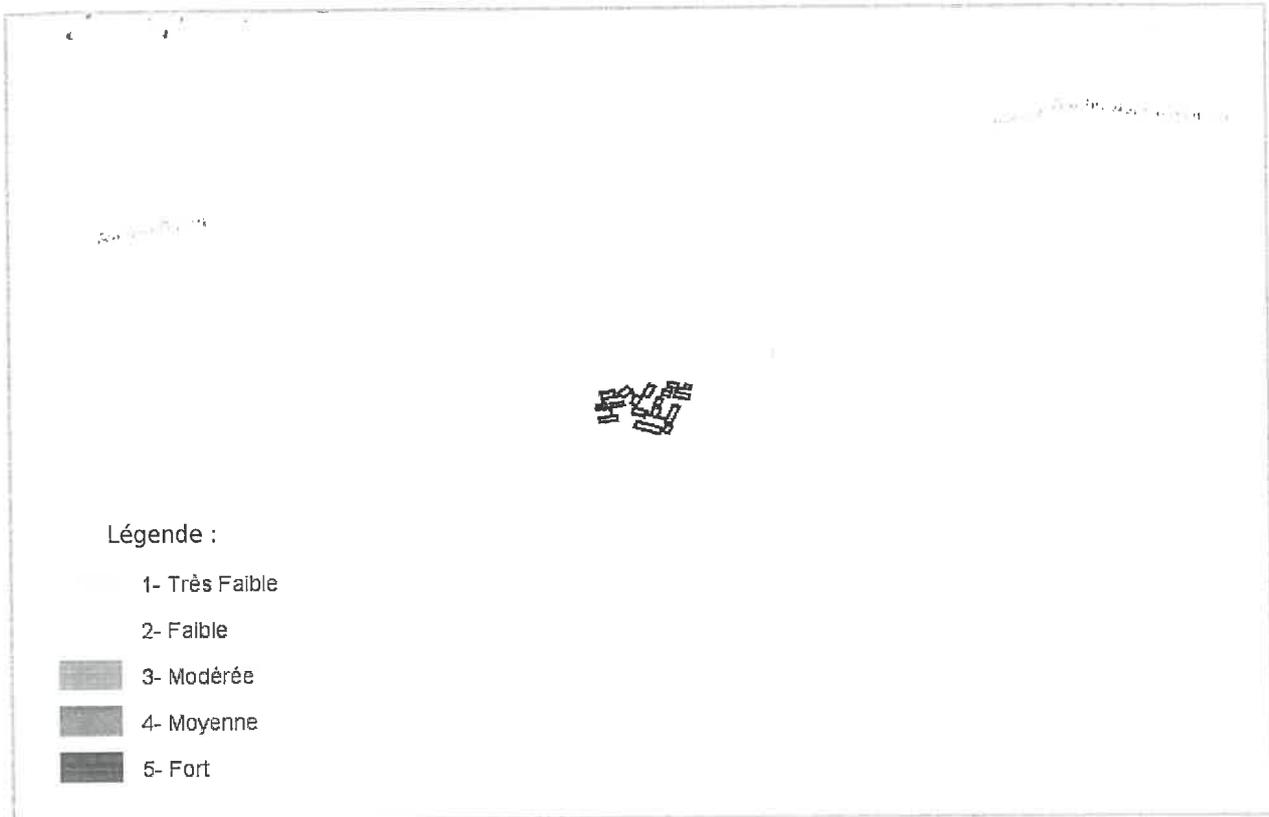
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)



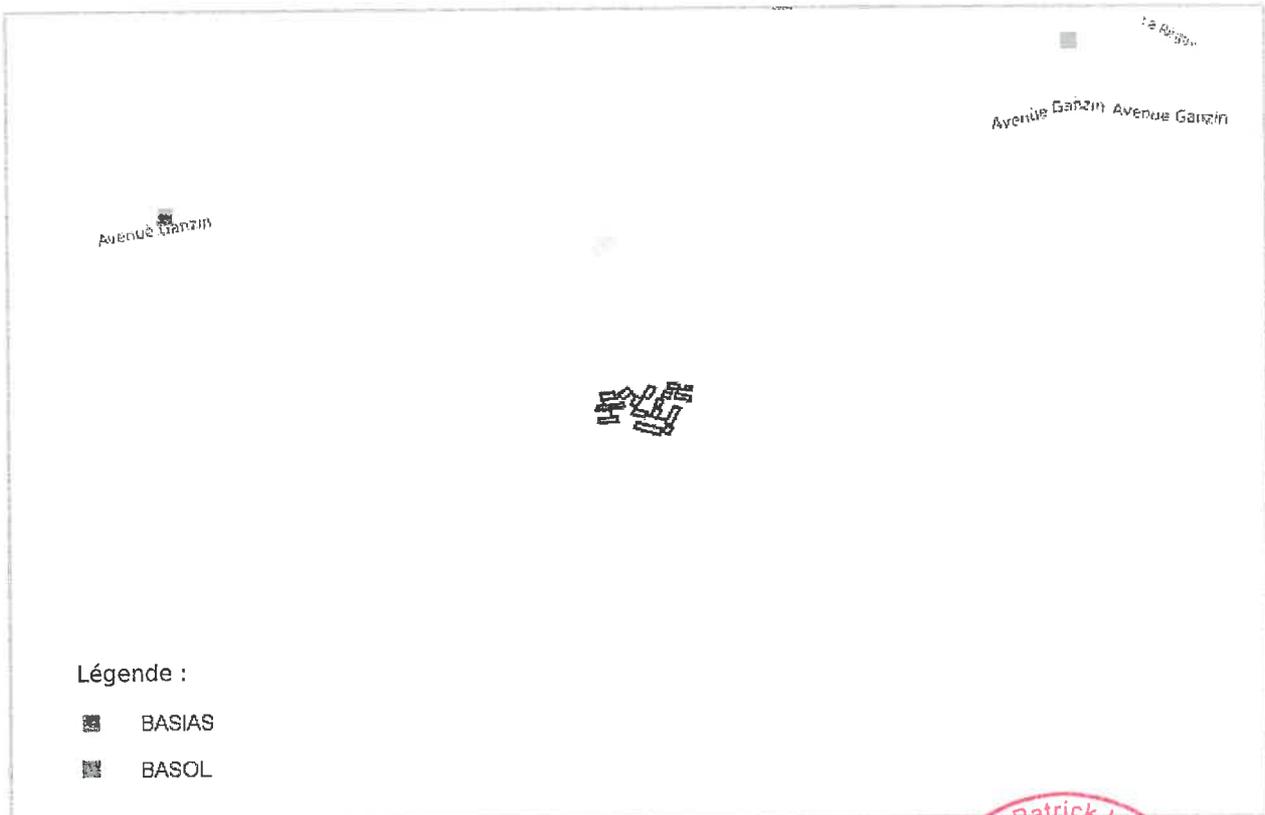
RADON



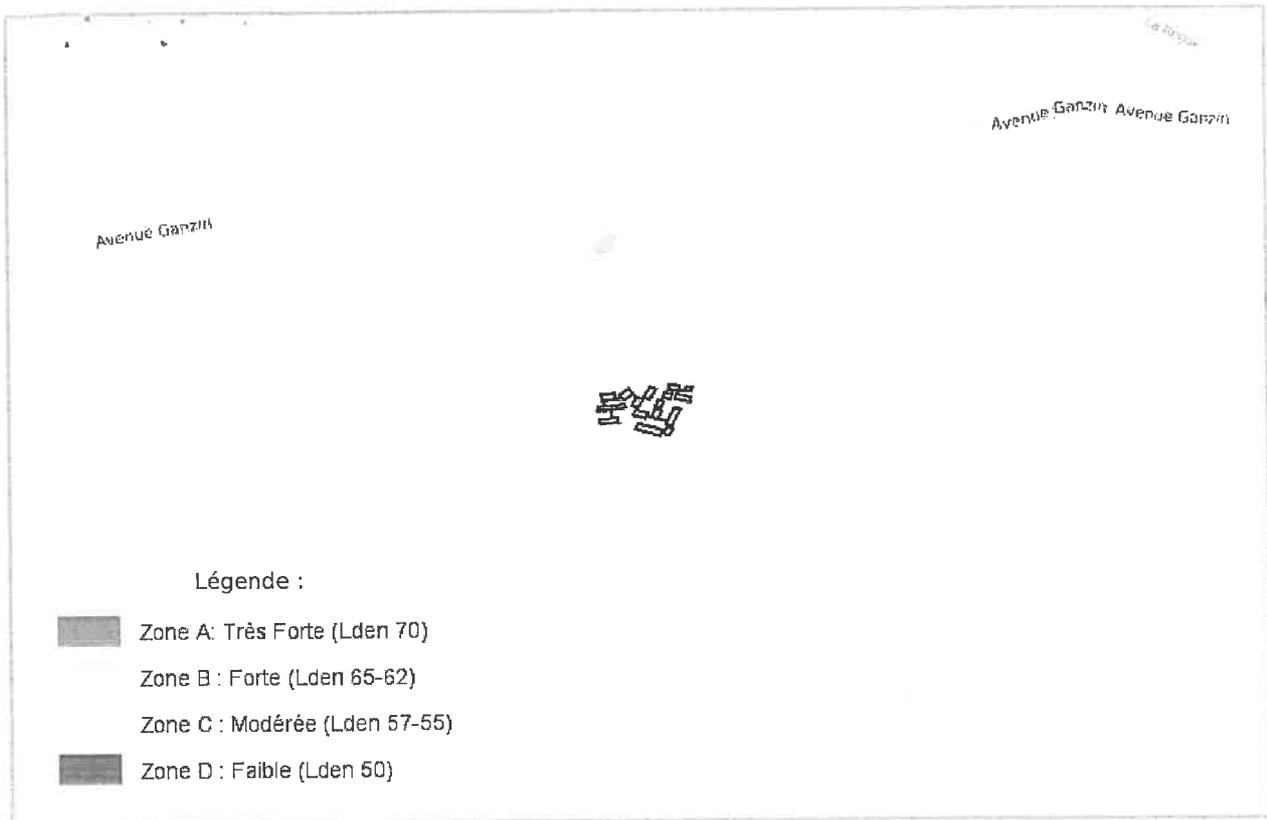
CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMQUES



CARTOGRAPHIE DE POLLUTION DES SOLS (BASOL / BASIAS)



PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS (PEB)



LISTE DES SITES BASIAS (À MOINS DE 500 MÈTRES)
BASE DE DONNÉES DES SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICES

La liste suivante contient des sites BASIAS qui ne peuvent être localisés avec précision

None avenue Raimar LE PRADET --

SSP3994997 Institution Saint-Charles
Indéterminé *Dépôt de gaz combustible liquéfié*

None avenue Première DFL de la LE PRADET --

SSP3995002 Auberge Provençale
Indéterminé *Dépôt de gaz combustible liquéfié*

None avenue Première DFL de la LE PRADET --

SSP3994995 Hôtel-Restaurant L'Henrika
Indéterminé *Dépôt de gaz combustible liquéfié*

LISTE DES SITES BASOL (À MOINS DE 500 MÈTRES)
BASE DE DONNÉES DE POLLUTION DES SOL

Aucun site BASOL a moins de 500 mètres

LISTE DES SITES ICPE (À MOINS DE 500 MÈTRES)
INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Aucun site ICPE a moins de 500 mètres





Préfecture : Var
Commune : LE PRADET

Déclaration de sinistres indemnisés

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

Adresse de l'immeuble

345 Chemin de la Carraire
83220 LE PRADET

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

Cochez les cases **OUI** ou **NON**

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

si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

Catastrophe naturelle	Début	Fin	Arrêté	Jo du	Indemnisation	
Sécheresse	01/01/1995	31/08/1998	29/12/1998	13/01/1999	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	19/09/2014	19/09/2014	04/11/2014	07/11/2014	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	07/09/2022	07/09/2022	16/10/2022	28/10/2022	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	23/10/2019	23/10/2019	12/12/2019	19/12/2019	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Sécheresse	31/03/2022	29/06/2022	02/04/2023	02/05/2023	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Mouvement de Terrain	06/12/2014	08/12/2014	27/03/2015	31/03/2015	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Mouvement de Terrain	07/02/2014	08/02/2014	07/08/2014	10/08/2014	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Sécheresse	01/01/1993	31/12/1994	18/07/1995	03/08/1995	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Sécheresse	01/07/2019	30/09/2019	29/04/2020	12/06/2020	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Sécheresse	01/07/2017	31/12/2017	18/09/2018	20/10/2018	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	16/08/2022	16/08/2022	23/08/2022	24/08/2022	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	14/12/2008	16/12/2008	30/11/2010	03/12/2010	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Sécheresse	01/07/2016	31/12/2016	25/07/2017	01/09/2017	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	04/12/2014	05/12/2014	03/03/2015	04/03/2015	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	26/10/2012	26/10/2012	20/02/2013	28/02/2013	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	08/11/2011	10/11/2011	21/12/2011	03/01/2012	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	29/09/1982	30/09/1982	24/12/1982	26/12/1982	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Sécheresse	01/05/1989	31/12/1992	05/01/1994	21/01/1994	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues	08/11/2011	09/11/2011	01/03/2012	07/03/2012	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	07/10/2014	07/10/2014	04/12/2014	07/12/2014	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	31/12/2020	30/12/2021	10/07/2022	25/07/2022	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	18/05/2013	18/05/2013	29/07/2013	02/08/2013	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Sécheresse	01/09/1998	31/12/1998	12/03/2002	28/03/2002	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Sécheresse	01/01/2002	30/09/2002	25/08/2004	26/08/2004	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON

Etabli le :

Nom et visa du vendeur

Visa de l'acquéreur

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire



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 site portail dédié à la prévention des risques majeurs : www.georisques.gouv.fr



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



QUE FAIRE
EN CAS DE...

Le séisme est le risque naturel majeur potentiellement le plus meurtrier, tant par ses effets directs (chutes d'objets et effondrement de bâtiments) qu'indirects (mouvements de terrain, tsunami, etc.).

SÉISME ?

Avant les secousses, préparez-vous

- **REPÉREZ les endroits où vous protéger :** loin des fenêtres, sous un meuble solide
- **FIXEZ les appareils et meubles lourds** pour éviter qu'ils ne soient projetés ou renversés
- **PRÉPAREZ VOTRE KIT D'URGENCE 72H** avec les objets et articles essentiels
- **FAITES RÉALISER UN DIAGNOSTIC de vulnérabilité** de votre bâtiment



Pendant les secousses

- **ABRITEZ-VOUS PRÈS D'UN MUR,** d'une structure porteuse ou sous des meubles solides
- **ELOIGNEZ-VOUS DES FENÊTRES** pour éviter les bris de verre
- Si vous êtes en rez-de-chaussée ou à proximité d'une sortie, **ÉLOIGNEZ-VOUS DU BÂTIMENT**
- **NE RESTEZ PAS PRÈS DES LIGNES ÉLECTRIQUES** ou d'ouvrages qui pourraient s'effondrer (ponts, corniches, ...)
- **EN VOITURE, NE SORTEZ PAS** et arrêtez-vous à distance des bâtiments
- **RESTEZ ATTENTIF :** après une première secousse, il peut y avoir des répliques



Après les secousses



SORTEZ DU BÂTIMENT, évacuez par les escaliers et éloignez-vous de ce qui pourrait s'effondrer



ELOIGNEZ-VOUS DES CÔTES et rejoignez les hauteurs : un séisme peut provoquer un tsunami



ÉVITEZ DE TÉLÉPHONER afin de laisser les réseaux disponibles pour les secours

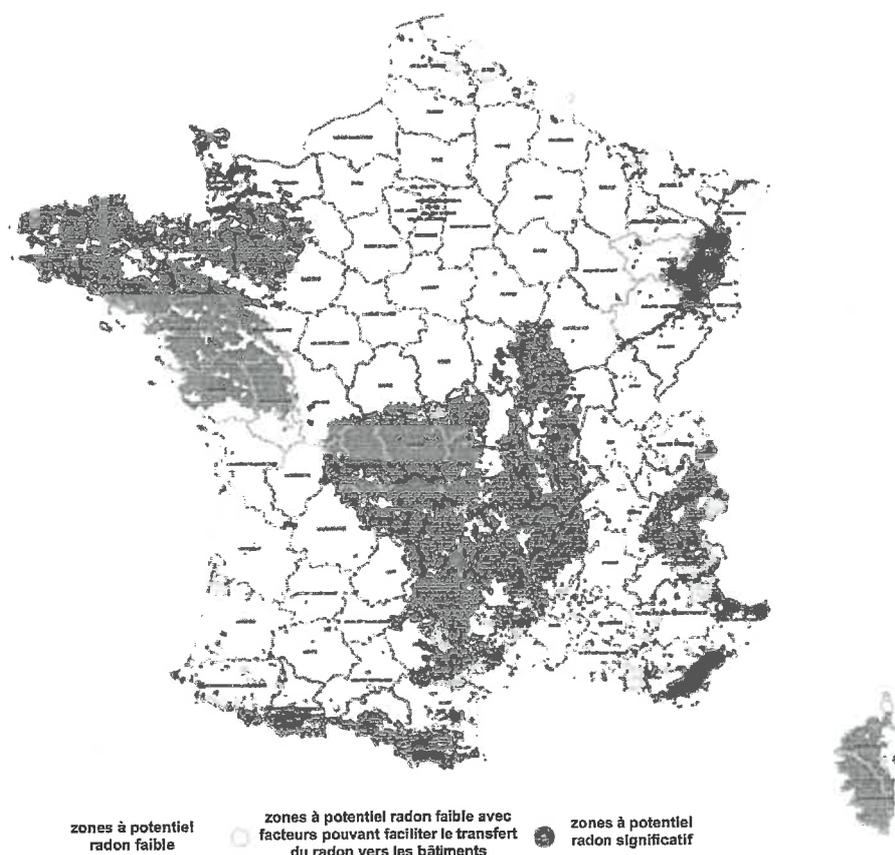


RESTEZ À L'ÉCOUTE des consignes des autorités



POUR EN SAVOIR PLUS : seismes.gouv.fr

Information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon



Exemple de la carte des zones à potentiel radon des sols pour la France métropolitaine

Le potentiel radon des sols de **LE PRADET (83220)** est **significatif (zone 3)**

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^3) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à $100 Bq/m^3$. 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/m³, 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 soubassement 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.

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 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/m³**, 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/m³)**, 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 solidaire : www.georisques.gouv.fr
Ministère des solidarités et de la santé : www.solidarites-sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon
Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales : www.cohesion-territoires.gouv.fr/radon

Au niveau régional :

ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr
DREAL (logement) : www.developpement-durable.gouv.fr/Liste-des-Z1-DREAL

Informations sur le radon :

Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irsu.fr/radon
Centre scientifique et technique du bâtiment (solutions techniques) : extranet.cstb.fr/site/radon/



BAIL COMMERCIAL DE LOGEMENTS MEUBLES
« LOU PIGNO »
AU PRADET (83220)

ENTRE

Me CARCELLER Jany
147 Ave Paul Bringuier
Les la Vigne Vierge Batz
34080 MTP

ci-après le « Bailleur »,

D'UNE PART,

ET

La société BELAMBRA CLUBS Société à Responsabilité Limitée au capital de 28.712.160 euros, ayant son siège social situé 21/23 rue de la Vanne à Montrouge Cedex (92541), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 322 706 136,

représentée par son gérant en exercice Monsieur Olivier Colcombet, dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après le « Preneur »,

D'AUTRE PART,

Ci-après conjointement dénommées les "Parties" et séparément la "Partie".

EN PRESENCE DE

La société SNC BRUNE, société en nom collectif au capital de 1.500 Euros, dont le siège social est situé à 21/23 rue de la Vanne à Montrouge (92541), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 497 670 901, représentée par son gérant, la société BELAMBRA DEVELOPPEMENT, société à responsabilité limitée au capital de 1.540 Euros, dont le siège social est situé au 21/23 rue de la Vanne à Montrouge (92541), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 484 824 024, elle-même représentée par son gérant, Monsieur Olivier Colcombet, dûment habilité aux fins du présent contrat,

IL A ETE PREALABLEMENT RAPPELE :

EXPOSE

1. Le Bailleur a signé ce jour avec la SNC BRUNE un compromis de vente portant sur les biens ci-après désignés, faisant partie d'un ensemble immobilier (ci-après l'"Immeuble") dénommé "LOU PIGNO", sis au PRADET (83220) 390 rue des fonds verts, dont la destination est celle d'une "résidence de tourisme avec services para-hôteliers", placé sous le régime de la copropriété conformément à la loi du 10 juillet 1965, et pour lesquels il entend bénéficier des dispositions de l'article 261.D.4° b du Code Général des Impôts.



2. La SNC BRUNE a d'ores et déjà qualité de bailleur au titre d'un bail commercial relatif à l'Immeuble, conclu avec la société BELAMBRA CLUBS, substituée dans les droits et obligations de la société VVF VACANCES (anciennement immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 412 572 117) en raison d'une fusion par absorption de cette dernière par BELAMBRA CLUBS, pour se terminer le 30 octobre 2020.
- 3 BELAMBRA CLUBS, informée de la signature du compromis de vente ci-dessus exposé entre le Bailleur et la SNC BRUNE a manifesté son intérêt de continuer à prendre à bail les locaux qui font l'objet dudit compromis de vente dans le cadre d'un nouveau bail commercial.

A LA SUITE DE QUOI IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. OBJET

Par les présentes, le Bailleur donne à bail commercial au Preneur qui accepte, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce et aux dispositions du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 non codifiées, les locaux qui sont situés dans l'Immeuble (ci-après les "Locaux") dont la désignation figure ci-après à l'Article 2.

Le présent bail est conclu sous la condition suspensive visée à l'Article 9 ci-après.

ARTICLE 2. DESIGNATION DES LOCAUX

2.1 Désignation des Locaux

Les Locaux sont plus amplement décrits dans le tableau suivant :

N° de copropriété de lot logement	à affecter	à affecter	à affecter	à affecter	à affecter	à affecter
N° d'exploitation du lot logement	15-966					
Etage	102					
Nom du bâtiment	21100 France					
Type	T2					
Surface habitable	30,09					
Surface terrasse						

Ainsi que les millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales et la jouissance d'un emplacement de stationnement.

Tels que lesdits Locaux s'étendent, se poursuivent et comportent sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le Preneur déclarant parfaitement les connaître.

Les plans des Locaux sont demeurés annexés ci-après (**Annexe 1**).

Les Locaux seront mis à la disposition du Preneur avec tous les meubles meublants et objets mobiliers mis en place par le Bailleur figurant dans l'inventaire annexé aux présentes (**Annexe 2**) (ci-après les "Liste du Mobilier").

Les Locaux seront livrés au Preneur en l'état, le Preneur le reconnaissant pour déjà les occuper. Les Parties conviennent que les Locaux objet du présent bail forment un tout indivisible.



ARTICLE 3. DUREE DU BAIL

Le bail prendra effet le jour de la réalisation de la condition suspensive visée à l'Article 9 ci-après soit concomitamment à la signature de l'acte authentique de vente afférent aux Locaux et se terminera le 30 octobre 2020.

Le Preneur étant déjà dans les Locaux ainsi que dans ceux de l'Immeuble, en vertu d'un bail qui fera l'objet d'un avenant le jour de l'entrée en vigueur du présent bail, il déclare en avoir parfaite connaissance et s'engage à n'élever aucune objection au sujet de leur état ou consistance.

De convention expresse entre les Parties, le Preneur renonce à exercer son droit de résiliation à l'expiration de chaque période triennale. En conséquence, le présent bail prendra fin à son échéance contractuelle sous réserve de l'envoi par le Preneur d'un congé adressé par acte extrajudiciaire respectant les formes prévues par l'article L. 145-9 du Code du Commerce.

En cas de renouvellement du présent bail, le Preneur recouvrira à l'échéance de chaque période triennale du nouveau bail, sa faculté de résiliation prévue par l'article L. 145-4 du Code du Commerce à laquelle il a expressément renoncé en vertu des présentes.

Le Bailleur s'interdit de refuser le renouvellement du bail en application des articles L. 145-14 et suivants du Code de Commerce, à l'expiration du présent bail et du premier renouvellement de telle sorte que le Preneur se verra offrir deux renouvellements successifs au moins, qu'il sera libre ou non d'accepter.

ARTICLE 4. DESTINATION DES LOCAUX

4.1 Affectation des Locaux

Il est précisé que le Preneur exercera dans les Locaux, une activité d'exploitant de résidence de tourisme avec services para-hôteliers, consistant en la sous-location meublée des logements situés dans lesdits Locaux, pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture en sus de l'hébergement, d'au moins trois des prestations suivantes :

- le petit déjeuner,
- le nettoyage régulier des locaux;
- la fourniture de linge de maison,
- la réception même non personnalisée de la clientèle.

Cette activité, soumise de plein droit à la TVA, répond aux dispositions des articles 261 D 4° b) et 261 D 4° c) du Code Général des Impôts ainsi qu'aux prescriptions de la documentation de base du 20 octobre 1999 référencée 3 A 1152 et à celles de l'instruction DGI n°79 du 30 avril 2003 (BOI 3 A-2-03).

Le Preneur s'oblige à respecter la destination contractuelle définie ci-dessus sauf à y adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions et les formes prévues par les prescriptions de l'article L. 145-47 du Code de Commerce mais sans que celles-ci aient une incidence sur le régime applicable en terme de TVA ou soient contradictoires à la destination de l'Immeuble.

Le Preneur fait son affaire personnelle des autorisations nécessaires à l'exercice de son activité dans les Locaux. Il s'oblige, afin de se conformer à la réglementation en vigueur, à obtenir à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du bail, toutes autorisations ou licences administratives, de manière à ce que le Bailleur ne puisse en aucun cas être recherché ni poursuivi à ce sujet.

Le montant du loyer du présent bail ne sera pas dépendant, ni directement, ni indirectement, du niveau d'activité du Preneur.

Le Preneur devra se conformer aux dispositions du règlement de copropriété qui seront applicables aux Locaux.

4.2 Protection du statut des baux commerciaux – soumission volontaire

Le Bailleur déclare avoir parfaite conscience de l'importance capitale que revêt pour le Preneur la jouissance de la totalité des Locaux, lesquels sont destinés à être exploités directement ou indirectement par ce dernier pour l'exercice d'activités indispensables à l'exploitation locative de la résidence para-hôtelière auprès d'une clientèle non sédentaire lui appartenant, que ces activités présentent ou non un caractère commercial.

A ce titre, le Bailleur consent expressément à reconnaître l'indivisibilité des Locaux dans l'intégralité de leur consistance, à savoir, tant dans ses parties privatives que dans l'accès et la jouissance exclusive des parties communes qu'ils confèrent au profit du Preneur.

Les Parties décident expressément, à titre de condition essentielle et déterminante à la conclusion des présentes et en tant que besoin de se soumettre conventionnellement, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, au statut des baux commerciaux régi par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce et textes subséquents, dans leur rédaction actuelle.

Le Preneur bénéficie donc, en tout état de cause, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, après leur expiration, de la protection instituée par ce statut, et ce, pour la totalité des Locaux et pour la totalité des activités qui y seront exercées, ce alors même que toutes les conditions légales d'application de ce statut ne seraient pas réunies, ce dont le Bailleur ne pourra en aucun cas se prévaloir.

ARTICLE 5. LOYER

5.1 Montant du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges égal à6084..... Euros.

Il se décompose comme suit pour chaque appartement :

N° de copropriété du lot appartement	A affecter	A affecter	A affecter	A affecter	A affecter	A affecter
N° d'exploitation du lot appartement	<u>265-266</u>					
Loyer Annuel H.T.	<u>6084</u>					

En cas de renouvellement du présent bail, le loyer sera fixé à la valeur locative du marché, déterminée selon les usages de la branche d'activité. Toutefois, en ce qui concerne le loyer des deux premiers renouvellements, cette valeur locative ne pourra :

- être supérieure à 110% du loyer théorique ;
- être inférieure à 100% du loyer théorique.

Pour l'application des dispositions ci-dessus, le loyer théorique s'entend comme le loyer d'origine, hors taxes hors charges, du bail expiré indexé en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction (ou tout indice légal en vigueur le remplaçant) à hauteur des 2/3 de la variation de l'indice, et ce, en cas d'augmentation, dans la limite de 2 % par an.

5.2 Modalités de paiement du loyer

Le loyer sera payable au domicile du Bailleur par trimestre échu les 31 janvier, 30 avril, 31 juillet et 31 octobre de chaque année.

Pour la première période, le loyer sera calculé prorata-temporis entre la prise d'effet du bail et la fin du trimestre civil en cours.

Le loyer sera payé par virement sur la base des informations bancaires communiquées par le Bailleur (R.I.B).

5.3 Indexation du loyer

Le loyer annuel sera indexé pour la première fois le 1^{er} novembre 2012 et par la suite tous les trois (3) ans.

Le loyer sera indexé en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction à hauteur des 2/3 de la variation de l'indice, et ce, en cas d'augmentation, dans la limite de 2 % par an.

L'indexation s'appliquera de plein droit et sans aucune formalité, demande ou mise en demeure en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publiées trimestriellement par l'INSEE.

Pour le calcul de cette indexation, l'indice de référence pris en considération sera le dernier connu et publié au jour de la signature de l'acte authentique de vente relatif aux Locaux, l'indice de comparaison étant le dernier connu et publié au moment de l'indexation intervenant pour la première fois le 1^{er} novembre 2012.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'indice précédent au nouvel indice s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire. Dans une telle hypothèse, l'indexation sera fonction de la variation du nouvel indice retenu à hauteur des 2/3 de la variation dudit indice, et ce, en cas d'augmentation, dans la limite de 2 % par an.

Dans le cas où aucun indice de remplacement ne serait pas publié, les Parties conviennent de lui substituer un indice déterminé par un expert choisi d'un commun accord entre elles. Il est précisé que quelque soit l'indice retenu, l'indexation sera fonction de la variation de l'indice choisi à hauteur des 2/3 de la variation dudit indice, et ce, en cas d'augmentation, dans la limite de 2 % par an. A défaut d'accord entre les Parties sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné par Ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent.

5.4 TVA

Le loyer sera assujéti à la T.V.A. (en conformité de l'article 261 D du Code général des impôts) aux taux en vigueur.

5.5 Dispense de paiement du loyer

Dans le cas où les Locaux deviendraient indisponibles :

- soit du fait ou d'une faute du Bailleur,
- soit à la suite de l'apparition de désordres de nature décennale,
- soit à la suite de la survenance de circonstances exceptionnellement graves (telles qu'incendie de l'Immeuble, etc.) affectant les Locaux et ne permettant pas une occupation effective et normale, après la date de livraison,

Le versement du loyer défini ci-dessus sera suspendu, ledit loyer ne redevenant exigible qu'à compter du premier jour du mois suivant la fin du trouble de jouissance. La perte de loyer en résultant sur les deux derniers cas énoncés ci-dessus pour le Bailleur sera couverte soit par la garantie perte de loyers souscrite par le syndic de l'Immeuble dans le contrat multirisques immeuble soit par la garantie perte d'exploitation souscrite par le Preneur. Le Preneur s'engage à notifier au Bailleur toute somme perçue de sa compagnie d'assurance

5.6 Mandat de facturation

Les Parties souhaitant recourir à la procédure d'auto-facturation des loyers par le Preneur, signent ce jour un mandat de facturation à cet effet dont une copie est annexée aux présentes (**Annexe 3**).

ARTICLE 6. CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est en outre consenti et accepté sous les conditions ordinaires et de droit ainsi que les charges et conditions générales suivantes, que le Preneur s'oblige à exécuter et à accomplir strictement.

6.1 Etat des lieux - Entrée en jouissance

Le Preneur prendra les Locaux dans l'état dans lequel ils se trouvent ce jour.

6.2 Entretien - Réparations

- (a) Le Preneur devra entretenir de manière constante les Locaux en bon état de réparations et d'entretien, prenant en charge notamment les frais d'exploitation, l'entretien et si nécessaire le remplacement du mobilier et du matériel, la maintenance courante, l'entretien des installations de sécurité et de tous équipements spécifiques. Il est précisé que, en cas de remplacement de mobilier en cours de bail par les soins du Preneur, le Bailleur conservera l'entière propriété des meubles garnissant les logements.
- (b) Le Preneur devra faire exécuter pendant le cours du présent bail, toutes réparations d'entretien normalement à la charge du locataire ou du propriétaire, que celles-ci soient petites ou grosses, y compris les grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code civil.
- (c) Par ailleurs, le Preneur ne supportera pas les charges :
 - relevant de dépenses votées en Assemblée Générale de copropriété, d'ASL, décidées par le Bailleur sans l'accord du Preneur ;
 - nécessitées par la mise en conformité des Locaux avec les lois, règlements ou prescriptions administrative.
- (d) Le Preneur veillera à maintenir des conditions normales d'exploitation des Locaux, conformément à son mode d'utilisation fixé ci-dessus à l'Article 4.
- (e) Le Bailleur autorise le Preneur et en tant que besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations concernant la mise en jeu contre le vendeur, constructeur ou locateur d'ouvrage de toutes les garanties de vente et de construction telle que garantie décennale à laquelle ce dernier est tenu et à mettre également en jeu l'assurance "dommages ouvrage" ou des garanties contre toute malfaçon ; dans ce cas les indemnités versées seront encaissées par le Preneur à hauteur des sommes qu'il aura lui même engagé pour procéder aux travaux de réparation.



- (f) Le Preneur ne pourra faire aucune démolition, aucun changement de distribution, aucune modification, aucun percement de mur ou de cloison, aucune surélévation, ni aucune construction nouvelle sans l'accord exprès du Bailleur à moins que ces travaux ne soient exigés par l'urgence, la mise aux normes des Locaux ou le respect de dispositions réglementaires ou administratives. Le Preneur s'oblige à veiller à l'obtention préalable de toutes les autorisations administratives ou autres qui seraient nécessaires à la réalisation de ces travaux de manière à ce que le Bailleur ne puisse en aucun cas être recherché ou inquiété à ce sujet.

Les travaux ainsi exécutés par le Preneur devront l'être sous la direction d'un homme de l'art dont les honoraires seront à la charge du Preneur de même que le montant des travaux.

En fin de bail, ils deviendront automatiquement, de plein droit, sans indemnité ni réduction de loyer, propriété du Bailleur. Ce dernier ne sera en droit de requérir le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du Preneur, qu'en cas de non respect par le Preneur des dispositions stipulées ci-dessus au présent alinéa (f).

- (g) Le Preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement et autres au cours du présent bail s'avérant nécessaires à la bonne conservation des Locaux ou imposés par des règlements ou dispositions administratives, quelle qu'en soit la durée, cette dernière excédât-elle quarante jours, et ce, sous réserve que lesdits travaux soient effectués de manière ininterrompue et en dehors des saisons touristiques.

6.3 Conditions relatives à l'exercice du commerce

Le Preneur devra faire son affaire personnelle du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à ses activités dans les Locaux, de manière à ce que le Bailleur ne soit pas recherché ni poursuivi à ce sujet.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle pendant toute la durée du bail de toutes autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité dans les Locaux.

Le Preneur se conformera rigoureusement pour l'exploitation de son commerce aux lois, règlements et prescriptions administratives en vigueur, notamment en matière d'hygiène, de sécurité, de voirie, de salubrité, de législation du travail ou autres de façon que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché à ce sujet.

Conditions générales

- (a) Le Preneur ne devra apporter aucun trouble dans l'Immeuble dont dépendent les Locaux et jouir et exploiter ceux-ci en bon père de famille conformément à leur destination.
- (b) Il devra se conformer au règlement intérieur de l'Immeuble applicable à tous les copropriétaires.
- (c) Il devra veiller à toutes détériorations, de façon que toutes mesures utiles puissent être prises à temps pour empêcher ou limiter les dégâts, le Preneur restant responsable des conséquences de sa négligence à ce sujet. Le Preneur procédera aux déclarations auprès de son assureur comme précisé ci-après à l'Article 6.9.
- (d) Le Preneur ne pourra exercer aucun recours en garantie contre le Bailleur dans le cas où il serait troublé dans la jouissance par le fait des voisins ou des administrations publiques, pour quelque cause que ce soit, sauf faute causale du Bailleur.



6.4 Impôts et taxes

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet.

En particulier, il devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle et tous autres impôts, le tout à l'exception de la taxe foncière.

Le Bailleur supportera donc la taxe foncière mais pourra refacturer au Preneur la part de taxe d'ordures ménagères afférant aux Locaux.

6.5 Sous location

Le Preneur est autorisé par le Bailleur à sous louer en meublé tout ou partie des Locaux à la condition de veiller à ce que cette sous-location ne fasse pas perdre aux Locaux leur affectation.

En cas de sous location régulièrement consentie dans les conditions des présentes, le Bailleur s'interdit expressément de se prévaloir des dispositions prévues par l'article L. 145-31 du Code de commerce et notamment renonce à être appelé par le Preneur à concourir aux actes consentis à ce titre, le Preneur restant toutefois tenu d'un devoir d'information à l'égard du Bailleur.

6.6 Cession du droit au bail

Le Preneur pourra céder son droit au présent bail à un successeur dans son fonds de commerce constitué dans les Locaux et ce à la condition expresse que le cessionnaire poursuive l'exploitation de la résidence selon les mêmes droits et obligations telles qu'elles sont stipulées aux présentes.

Le nouveau cessionnaire devra disposer de garanties de solvabilité et d'honorabilité équivalentes à celles du Preneur.

Le Preneur restera solidaire de son cessionnaire pour la bonne exécution des obligations résultant des présentes, ainsi que du paiement des loyers pendant la durée du présent bail.

Le Preneur est également autorisé par le Bailleur à céder librement le présent bail, à une société que la société SAS SANTOLINE, société par actions simplifiée au capital de 34.000.082 Euros, dont le siège social est situé au 148, Boulevard Haussmann à Paris (75008), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 484 759 055, contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

Il est précisé que le présent bail sera automatiquement transféré à toute société en cas de fusion du Preneur avec cette dernière.

6.7 Remboursement des charges

L'ensemble des frais, charges, impôts, taxes (sauf taxe foncière) liés à l'Immeuble et aux Locaux, même dus par le Bailleur, ainsi que les charges de copropriété futures, seront supportés par le Preneur.

De manière à simplifier la gestion locative des Locaux, le Bailleur mandate le cas échéant expressément le Preneur de verser pour son compte, et directement entre les mains du syndic de copropriété qui pourra être nommé, la quote-part des charges de copropriété attachées aux Locaux et ce, dans la limite des sommes dues par le Preneur au Bailleur en vertu du présent bail. A cet effet, le Preneur est habilité par le Bailleur à procéder à toute notification utile auprès du syndic de copropriété.

Le Preneur règlera donc entre les mains du syndic l'ensemble des charges, y compris celle de la copropriété.

Il est précisé que le Preneur facturera au Bailleur une somme de 180 € HT annuel par lot appartement tel que défini à l'article 2.1, soit la somme globale de ~~180~~ € HT représentatifs d'un forfait de charges et de frais de gestion. Ce montant sera indexé dans les mêmes conditions que le loyer.



6.8 Assurances

Le Preneur assurera et maintiendra assurés, pendant toute la durée du bail, contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts de l'électricité et des eaux, de catastrophes naturelles, les meubles meublants ou objets mobiliers, matériel et marchandises garnissant les Locaux, les vitres et glaces ainsi que le recours des voisins à une compagnie notoirement solvable.

Le Preneur garantira également les risques de responsabilité civile et tous risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle, en particulier les pertes d'exploitation et le recours des voisins à des tiers.

Le Preneur réglera par la voie des charges de copropriété les primes d'assurance portant sur l'Immeuble et souscrites par le Syndic pour le compte de la copropriété. Le syndic de copropriété assurera et maintiendra assuré l'Immeuble, selon une estimation des locaux à l'état neuf, notamment contre les risques d'incendie, d'explosion et d'attentats.

Le Preneur acquittera exactement et régulièrement les primes de ses assurances et justifiera de tout à toute réquisition du Bailleur.

Le Bailleur et le Preneur, ainsi que leurs assureurs respectifs, conviennent de renoncer l'un envers l'autre à tout recours.

En conséquence, toutes les polices d'assurance qui seront établies devront faire référence à cette renonciation à recours réciproques.

6.9 Réclamation de tiers

Le Preneur prendra toutes précautions pour ne pas troubler les voisins ou les tiers, notamment par bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations causés par lui et fera son affaire personnelle de toutes réclamations à ce sujet.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux Locaux et de tous troubles de jouissance causés par les occupants de l'Immeuble, les voisins ou les tiers, et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le Bailleur puisse être recherché.

6.10 Congés et restitution des Locaux

Dans les six (6) mois qui précèdent l'expiration du bail, le Preneur devra laisser visiter les Locaux par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur moyennant information préalable du Preneur et sous réserve que ces visites ne causent pas de gêne objective à l'activité de l'Immeuble.

Le Preneur devra rendre les Locaux à la fin du bail, quelle que soit la cause de celle-ci, en bon état de réparation et d'entretien, sauf l'effet de l'usure normale.

L'inventaire et l'état des lieux seront dressés le jour de l'expiration du bail.

ARTICLE 7. CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail, et un mois après commandement de payer ou sommation d'exécuter contenant déclaration par le Bailleur d'user du bénéfice de la présente clause et demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin d'agir en justice.

Dans le cas où, malgré ce qui précède, le Preneur, ou tout occupant de son fait, se refuserait à évacuer les Locaux, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance rendue en référé par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent, ordonnance qui sera exécutoire par provision nonobstant appel, sans que les offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause.



h
JC

ARTICLE 8. MANDAT

Mandat donné au Preneur par le Bailleur pour le représenter aux assemblées générales de copropriété

Compte tenu de l'éloignement du Bailleur et de l'intérêt du Bailleur de ne pas se voir imposer de décisions ou de travaux susceptibles d'aller à l'encontre d'une saine exploitation de l'Immeuble et de la destination de l'Immeuble, le Bailleur donne un mandat irrévocable au Preneur ou toute personne désignée par lui de le représenter aux assemblées générales de copropriété.

A cet effet, le Bailleur devra lors de chaque convocation aux assemblées, donner un pouvoir spécial au représentant que le Preneur lui indiquera le cas échéant, avec mandat de prendre part aux délibérations en ses lieu et place, afin de conserver à l'Immeuble sa destination et prendre les différentes décisions utiles à la bonne gestion de l'Immeuble, aux frais, risques et responsabilité du Preneur.

Ce mandat ne fera toutefois pas obstacle à la présence du Bailleur à ladite assemblée.

Le Preneur devra rendre compte de l'exécution de son mandat à première réquisition du Bailleur, qui ne pourra révoquer son mandat qu'en cas de faute lourde dans l'exercice de sa mission de mandataire.

ARTICLE 9. CONDITION SUSPENSIVE

Les Parties conviennent de soumettre les dispositions du présent bail à la condition suspensive suivante :

- signature par le Bailleur de l'acte authentique de vente relatif aux Locaux.

Il est précisé que la condition suspensive ci-dessus est stipulée dans l'intérêt des deux Parties, qui pourront en conséquence chacune invoquer sa défaillance et la caducité du présent bail.

En cas de défaillance de la condition suspensive ci-dessus convenue, et à défaut de pouvoir se mettre d'accord sur les conséquences de cette défaillance dans le cadre d'un avenant au présent bail, chacune des Parties pourra alors en invoquer librement la caducité, de plein droit et sans autre formalité, autre qu'une notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à l'autre partie, chacune des parties retrouvant, en ce sens, sa pleine et entière liberté, sans indemnités.

ARTICLE 10. PACTE DE PREFERENCE

10.1 Pacte de préférence – Cession des Locaux

Pour le cas où, le Preneur étant toujours titulaire du bail commercial, le Bailleur se déciderait à vendre les Locaux, il s'engage fermement et irrévocablement pour une durée ne pouvant excéder 30 ans, à compter de ce jour inclusivement, envers le Preneur qui accepte cet engagement, à lui donner la préférence sur toute personne intéressée par l'acquisition des Locaux et lui ayant fait une offre d'achat à cet effet.

Le Bailleur s'oblige en conséquence à faire connaître au Preneur l'identité et la qualité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement ainsi que toutes les conditions de la vente projetée et à les lui notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale adressée à son siège social, ou au domicile ou siège social de toute personne auquel ce droit de préférence aura été cédé ou transmis dans les formes et conditions figurant ci-après.

Ce pacte de préférence bénéficiera au Preneur au présent acte, mais sera également cessible ou transmissible à tous les ayants-droit du Preneur aux présentes, à savoir et sans que cette liste présente un caractère exhaustif toute société du groupe SANTOLINE VVF, ou toute société contrôlée directement ou indirectement au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce par le Preneur et/ou la société SAS SANTOLINE, société par actions simplifiée au capital de 34.000.082 euros, dont le siège social est situé au 148, Boulevard Haussmann à PARIS (75008), et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 484 759 055. Pour ce faire, toute cession ou transmission de ce droit devra être accompagnée des formalités prescrites par l'article 1690 du Code civil.

La date de l'avis de réception postale de cette lettre par le Preneur ou son ou ses ayants-droit fixera le point de départ du délai de deux mois avant l'expiration duquel le Preneur, ou à défaut son ou ses ayants-droit devra, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale faire connaître au Bailleur son intention d'user du droit de préférence. Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part ou de la part de ses ayants-droit, le Preneur et ses ayants-droit seront définitivement déchu de leur droit.

Le droit de préférence ci-dessus conféré ne jouera qu'en cas de cession, et non en cas d'échange, d'apport en société ou de mutation à titre gratuit. Néanmoins, les ayants-droit du Bailleur et ce, même s'ils sont incapables, seront tenus solidairement et indivisiblement d'exécuter l'obligation résultant des présentes.

Toutefois, il est expressément stipulé que, dans le cas d'apport en société, d'échange, d'attribution par partage ou licitation des lots sus-désignés, le droit de préférence ne pourra s'exercer que si l'attributaire des Locaux, le co-échangiste, ou la société à laquelle ils auront été apportés vient à le vendre à titre onéreux avant l'expiration du délai de validité du pacte de préférence.

10.2 Pacte de préférence locatif

Au terme du présent bail, ou dans l'hypothèse d'une résiliation, le Bailleur s'engage fermement et irrévocablement, dans l'hypothèse où il envisagerait de louer sous quelque forme que ce soit les Locaux, pour une durée de 30 ans à compter de ce jour inclusivement, envers le Preneur qui accepte cet engagement, à lui donner la préférence sur toute personne intéressée par la location des Locaux et lui ayant fait une offre à cet effet.

Le Bailleur s'oblige en conséquence à faire connaître au Preneur l'identité et la qualité du preneur éventuel, le montant du loyer offert par celui-ci, les modalités de paiement ainsi que toutes les conditions du bail projeté et à les lui notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale adressée tant à son siège social, ou à toute personne auquel ce droit de préférence aura été cédé ou transmis dans les formes et conditions figurant ci-après.

Ce pacte de préférence bénéficiera au Preneur au présent acte, mais sera également cessible ou transmissible à tous les ayants-droit du Preneur aux présentes, à savoir et sans que cette liste présente un caractère exhaustif toute société du groupe SANTOLINE VVF, ou toute société contrôlée directement ou indirectement au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce par le Preneur et/ou la société SAS SANTOLINE, société par actions simplifiée au capital de 34.000.082 euros, dont le siège social est situé au 148, Boulevard Haussmann à PARIS (75008), et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 484 759 055. Pour ce faire, toute cession ou transmission de ce droit devra être accompagnée des formalités prescrites par l'article 1690 du Code civil.

La date de l'avis de réception postale de cette lettre par le Preneur ou son ou ses ayants-droit fixera le point de départ du délai de deux mois avant l'expiration duquel le Preneur, ou à défaut son ou ses ayants-droit devra, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale faire connaître au Bailleur son intention d'user du droit de préférence à titre locatif. Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part ou de la part de ses ayants-droit, le Preneur et ses ayants-droit seront définitivement déchu de leur droit.

Le droit de préférence ci-dessus conféré ne jouera qu'en cas de bail, location, convention d'occupation précaire, ou commodat, quelle que soit la forme adoptée par la convention.



LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Plans des locaux.

Annexe 2 : Liste du mobilier et descriptif travaux

Annexe 3 : Mandat de facturation



ARTICLE 11. NULLITE

La nullité d'une des clauses du présent bail n'entraînera pas la nullité de celui-ci et les Parties resteraient tenues des autres stipulations contenues aux présentes.

ARTICLE 12. FRAIS

Les frais d'enregistrement relatifs au présent bail seront pris en charge par la Partie requérant l'enregistrement.

ARTICLE 13. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs où toute notification quelconque leur sera valablement faite.

ARTICLE 14. CLAUSE ATTRIBUTIVE DE COMPETENCE

D'un commun accord entre les Parties, tous litiges survenus à l'occasion des présentes seront soumis à l'appréciation des tribunaux compétents du lieu de l'Immeuble dont dépendent les locaux.

Fait à Toulon Le 21/01/2009

En deux exemplaires originaux

Le Bailleur	Le Preneur
Monsieur	Pour Belambra Clubs M. Olivier Colcombet <i>M. L. L.</i>
Madame CARCELLER <i>Jany</i> <i>du et appoyé</i> <i>[Signature]</i>	



d.

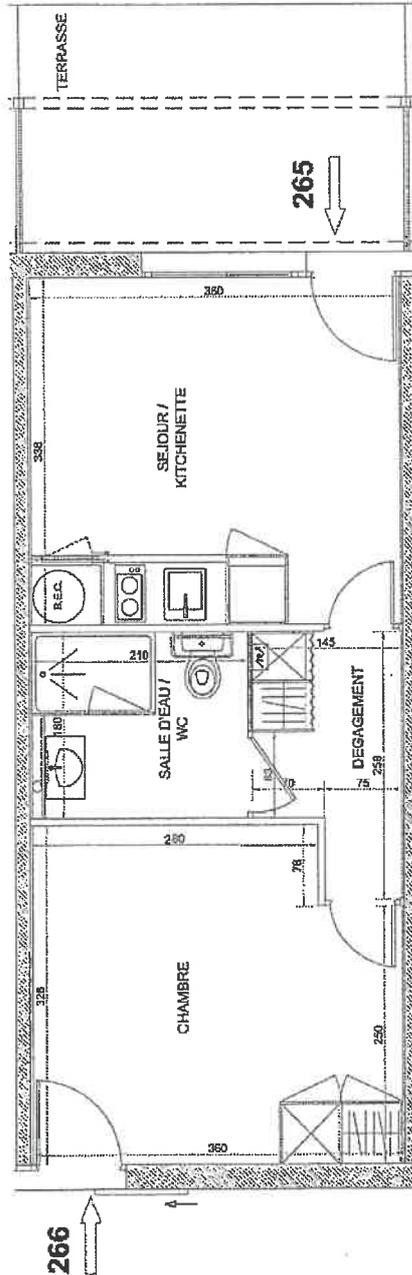
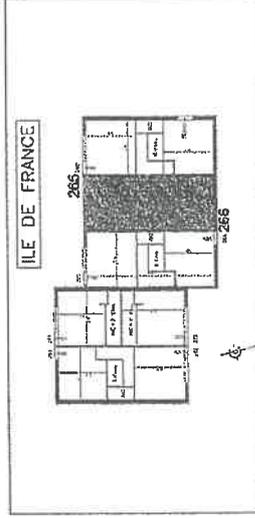
Résidence

A Lou Pigno

Le Pradet

Belambra
clubs

ILE DE FRANCE N° 265 - 266 2 PIECES



Surfaces Habitables (loi Carrez)	
Sejour / Kitchenette	12.10 m ²
Dégagement	3.19 m ²
Salle d'eau / WC	3.65 m ²
Chambre	11.15 m ²
Surface Habitable totale	30.09 m²
Surface Annexe : Terrasse	8.07 m ²

CERENICIMO

Indice : B Date : 30.01.09

NOTE: En l'absence des références architecturales de l'opération, les plans de l'habitat collectif sont établis sur la base de la réglementation en vigueur en matière de construction. Les dimensions indiquées sont des dimensions moyennes. Les surfaces indiquées sont des surfaces moyennes. Les surfaces indiquées sont des surfaces moyennes.



DESCRIPTIF TRAVAUX ET LISTE DU MOBILIER LOGEMENT DE TYPE F

87 logements (2 pièces / 4 personnes) avec terrasse privative

Numéro des logements : 111-112, 114-115, 131-134, 132-133, 171-172, 173-174, 175-176, 177-178, 181-186, 182-185, 183-184, 194-195, 211-212, 223-224, 225-226, 227-228, 231-232, 233-234, 244-245, 246-247, 261-262, 263-264, 265-266, 267-268, 271-272, 301-302, 303-304, 305-306, 307-308, 311-312, 321-322, 323-324, 325-326, 327-328, 331-332, 343-344, 345-346, 347-348, 349-353, 351-352, 354-355, 356-357, 358-363, 361-362, 371-385, 372-384, 373-383, 391-392, 393-394, 395-396, 401-406, 402-405, 403-404, 411-412, 414-415, 416-417, 418-419, 421-422, 423-424, 431-432, 433-434, 435-436, 437-438, 441-442, 443-444, 445-446, 447-448, 451-452, 453-454, 455-456, 457-458, 461-462, 463-464, 465-466, 467-468, 471-472, 473-474, 475-476, 477-478, 481-482, 483-484, 491-492, 493-494, 495-496, 497-498, 501-502, 503-504

➤ **Travaux prévus :**

- Peinture murs et menuiseries
- Revêtement de sol
- Faïence douche
- Electricité : prises supplémentaires – appareils d'éclairages
- Plomberie : robinetterie – pare douche

➤ **Extérieur :**

- Mise en peinture des façades
- Persienne bois devant la porte
- Mise en place d'une cloison séparative bois sur les terrasses
- Mise en place d'un pare soleil menuisé au dessus de la porte.

➤ **Liste du mobilier :**

Agencement logement

- 1 cuisine, 1 placard séjour/ dégagement, 1 placard chambre, 1 écritoire séjour / chambre
- 1 tableau support tv, 1 tête de lit chambre

Mobilier / Literie et linge de literie

- 1 canapé lit, 2 lits simples, Table basse (selon plan), 1 table, 5 chaises, Banc (selon plan)
- 2 tabourets chevet, 1 coffre fort
- Lit bébé parapluie (selon logement), barrière sécurité enfant (pour logement avec escalier)

Mobilier de jardin

- Ensemble mobilier de jardin

Electroménager

- 1 frigo congélateur, 1 plaque 2 feux vitro, 1 lave vaisselle 12 couverts, 1 micro onde grill
- 1 hotte, 1 bac évier, 1 aspirateur, 1 cafetière, 1 grille pain, 1 écran plat, 1 support tv

Textile

- 1 rideau occultant séjour, 1 rideau chambre, 1 rideau placard

Luminaire

- Spots faux plafond, 5 appliques séjour + chambre, 1 applique dégagement / wc ou spot
- 1 suspension repas ou spot, 1 lampe écritoire, 1 réglette cuisine, 1 applique terrasse

Equipement salle d'eau

- 1 meuble vasque + miroir + applique, 1 douche + porte, 1 wc, 1 radiateur sèche serviette
- 2 patères sdb, 1 porte savon d'angle douche, 1 porte papier, 1 porte balai wc, 1 poubelle sdb

Décoration

- 1 miroir, 4 patères, 2 séries de photos, Cintres

Fait à : Montpellier

Le : 21 07 09

En deux exemplaires originaux

LE BAILLEUR



LE PRENEUR

M. Patrick LAURE



**ANNEXE 3 AU BAIL
MANDAT DE FACTURATION**

ENTRE :

..... CARCELLER Jany
..... 117 Ave Paul Briquier
..... Res: la Vigne Vierge Bat 34080 NTP

ci-après le "Bailleur",

D'UNE PART,

ET :

La société **BELAMBRA Clubs**, société par actions simplifiée au capital social d'un montant de 28.712.160 euros, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 322 706 136, dont le siège social est situé à Montrouge (92541),

représentée par Monsieur Olivier Colcombet, dûment habilité aux fins du présent contrat, en sa qualité de Président,

ci-après le "Preneur",

D'AUTRE PART,

Ci-après conjointement dénommées les "**Parties**" et séparément la "**Partie**".



IL A ETE PREALABLEMENT RAPPELE :

Les Parties ont signé ce jour un contrat de bail d'immeuble.

Ce bail comporte accord d'autofacturation des loyers par le Preneur, en conformité avec les dispositions de l'article 289 du Code général des impôts (ci-après le "CGI") et de l'article 242 *nonies* de l'annexe II au CGI.

A LA SUITE DE QUOI IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MANDAT

Le Bailleur donne mandat au Preneur aux fins d'établir en son nom et pour son compte les factures relatives aux loyers qui seront versés par le Preneur au Bailleur en exécution du Bail.

ARTICLE 2. PRISE D'EFFET ET FIN DU MANDAT

Le présent mandat prend effet à compter de ce jour. Il prendra fin à la date convenue entre les Parties dans le Bail ou à toute autre date à laquelle le Bail prendra fin et les loyers cesseront d'être dus.

ARTICLE 3. OBLIGATIONS INCOMBANT AU BAILLEUR

Le Bailleur conservera pendant toute la durée du présent mandat l'entière responsabilité de ses obligations en matière de facturation et de ses conséquences au regard de la TVA, conformément aux dispositions de l'article 289-2 du Code général des impôts. Il ne pourra notamment pas arguer de la défaillance ou du retard du Preneur dans l'établissement des factures pour se soustraire à l'obligation de déclarer la taxe collectée au moment de l'intervention de son exigibilité. De même, il demeurera redevable de la TVA due lorsque celle-ci aura été facturée à tort, en application des dispositions de l'article 283-3 du CGI.

ARTICLE 4. ENGAGEMENT DU BAILLEUR

Le Bailleur s'engage à :

- (a) verser au Trésor la taxe mentionnée sur les factures établies en son nom et pour son compte par le Preneur dans le cadre du présent mandat;
- (b) réclamer immédiatement le double de la facture établie en son nom et pour son compte par le Preneur dans le cadre du présent mandat si cette dernière ne lui est pas parvenue ;
- (c) signaler au Preneur toute modification dans les mentions concernant l'identification de son entreprise.



ARTICLE 5. OBLIGATIONS INCOMBANT AU PRENEUR

Le Preneur s'engage à envoyer sans délai au Bailleur au nom et pour le compte duquel elle émet les factures dans le cadre du présent mandat le double de ces factures.

Le Preneur s'engage à porter sur les factures émises au nom et pour le compte du Bailleur dans le cadre du présent mandat la mention « Facture émise par le Preneur au nom et pour le compte de [raison sociale, adresse, n° RCS et capital social du Bailleur] ».

ARTICLE 6. CONTESTATION DES FACTURES EMISES DANS LE CADRE DU MANDAT

Le Bailleur pourra contester les informations contenues dans les factures émises en son nom et pour son compte par le Preneur dans le cadre du présent mandat dans le délai [d'un mois] à compter de [la réception du double des factures en cause].

En cas de contestation, le Bailleur aura la charge d'émettre toute facture rectificative. Le Preneur ne pourra en aucun cas s'en charger, ni dans le cadre du présent mandat ni de tout autre mandat.

Fait à Montpellier....., le 21.04.09.....

^{Bailleur}
[Signature du représentant légal du ~~Preneur~~]

^{Preneur}
[Signature du représentant légal du ~~Bailleur~~]



**AVENANT N°1 AU BAIL COMMERCIAL
DE LOGEMENTS MEUBLES
« Lou Pigno » au Pradet (83)**

ENTRE

Mme Jany CARCELLER
3 Place du Pic Saint Loup

34080 SAINT AUNES

D'UNE PART,

ci-après le « **Bailleur** »,

ET

La société **BELAMBRA CLUBS** Société par Actions Simplifiée au capital de 28.712.160 euros, ayant son siège social situé 63, Avenue du Général Leclerc à Bourg-la-Reine (92340), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 322 706 136,

représentée par son Président en exercice Monsieur Olivier Colcombet,
lui-même représenté par Monsieur Patrick Illiano, dûment habilités aux fins des présentes,

ci-après le « **Preneur** »,

D'AUTRE PART,

Ci-après conjointement dénommées les "**Parties**" et séparément la "**Partie**".

IL A ETE PREALABLEMENT RAPPELE :

EXPOSE

1. Par acte sous seing privé en date du 21/4/2009, le Bailleur a consenti au Preneur un bail commercial (ci-après le « **Bail Commercial** ») portant sur les locaux (ci-après « **les Locaux** »), situés à Le Pradet (83), 390 chemin des Fonds Verts, Club Belambra « Lou Pigno », et décrits dans le tableau ci-après:

N° de lot	265/266
Surface carrez	30.09 m ²

2. Les Parties ont souhaité se rencontrer aux fins de modifier d'un commun accord différentes dispositions du Bail Commercial en vigueur au moyen du présent avenant.

CECI ETANT RAPPELE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Dans le cadre du présent avenant, les Parties ont souhaité procéder à la modification de certains articles du Bail

J.C. E



Commercial (I), mais aussi actualiser certaines dispositions dudit bail qui ne sont plus en vigueur à ce jour ou bien qui ont été modifiées au cours de son exécution (II).

I / MODIFICATIONS D'ARTICLES DU BAIL COMMERCIAL

Les Parties conviennent, d'un commun accord, de modifier les articles 3 et 5 du Bail Commercial, aux fins de considérer que ces derniers seront rédigés, à compter de la date d'effet prévu au présent avenant, comme suit :

« **ARTICLE 3. DUREE DU BAIL**

Le bail prendra effet le jour de la réalisation de la condition suspensive visée à l'Article 9 ci-après soit concomitamment à la signature de l'acte authentique de vente afférent aux Locaux et se terminera le 31 octobre 2024.

(...) »

Le reste de l'article 3 du Bail Commercial demeure inchangé.

ET :

« **ARTICLE 5. LOYER**

5.1 Montant du loyer

*Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel, dont la rédaction de la clause est à choisir parmi les 4 options figurant respectivement en **Annexes 1 à 4**, en cochant la case correspondante ci-dessous et en paraphant juste après :*

Option n°1 (telle que figurant en **Annexe 1**)
paraphe { _____ }

Option n°2 (telle que figurant en **Annexe 2**)
paraphe { _____ }

Option n°3 (telle que figurant en **Annexe 3**)
paraphe { _____ }

Option n°4 (telle que figurant en **Annexe 4**)
paraphe { _____ }



J.C

Il est précisé que le choix de l'option n°1 offre la possibilité de passer à l'option n°2, 3 ou 4. En revanche, le choix initial entre l'option n°2, 3 ou 4 ne permet pas d'envisager un éventuel passage au choix de l'option n°1, le changement entre les options n°2, 3 ou 4 demeure, quant à lui, possible.

Le passage d'une option à une autre, dans les conditions susvisées, ne peut s'effectuer que tous les trois ans (base année civile), à la demande du Bailleur. Le Bailleur est tenu d'en informer le Preneur six mois au moins avant l'expiration de la période des trois ans précitée, par lettre recommandée avec accusé de réception. Ladite modification fera alors l'objet d'un nouvel avenant.

5.2 Modalités de paiement du loyer fixe et du loyer variable

Les modalités de règlement du loyer fixe en numéraire restent inchangées.

La partie variable du loyer sera payée au cours du troisième trimestre de l'année comptable N+1 sur la base des comptes de la résidence validés par un expert-comptable. Elle sera répartie au profit du Bailleur dans les mêmes proportions que le loyer fixe.

Les loyers fixe et variable en numéraire seront payés par virement sur la base des informations bancaires communiquées par le Bailleur (R.I.B).

5.3 Indexation du loyer fixe

Le loyer fixe annuel sera indexé pour la première fois le **01 octobre 2018** et par la suite tous les trois (3) ans.

Le loyer sera indexé en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) à hauteur des 2/3 de la variation de l'indice, et ce, en cas d'augmentation, dans la limite de 6 % par échéance triennale.

L'indexation s'appliquera de plein droit et sans aucune formalité, demande ou mise en demeure en fonction des variations de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE.

Pour le calcul de la première indexation, l'indice de référence pris en considération sera le dernier connu et publié au jour de la signature du présent avenant, l'indice de comparaison étant le dernier connu et publié au moment de l'indexation intervenant pour la première fois le **01 octobre 2018**.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'indice précédent au nouvel indice s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire. Dans une telle hypothèse, l'indexation sera fonction de la variation du nouvel indice retenu à hauteur des 2/3 de la variation dudit indice sur la période considérée, et ce, en cas d'augmentation, dans la limite de 6 % par échéance triennale.

Dans le cas où aucun indice de remplacement ne serait pas publié, les Parties conviennent de lui substituer un indice déterminé par un expert choisi d'un commun accord entre elles. Il est précisé que quel que soit l'indice retenu, l'indexation sera fonction de la variation de l'indice choisi à hauteur des 2/3 de la variation dudit indice sur la période considérée, et ce, en cas d'augmentation, dans la limite de 6 % par échéance triennale. A défaut d'accord entre les Parties sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné par Ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent.

(...) »

Le reste de l'article 5 du Bail Commercial demeure inchangé.

II / ACTUALISATION DE CERTAINES DISPOSITIONS DU BAIL COMMERCIAL

Les Parties conviennent, d'un commun accord, d'actualiser certaines dispositions du Bail Commercial qui ont été

modifiées au cours de l'exécution de celui-ci.

A cet effet, les Parties décident :

- de substituer à l'ancienne comparution de la société SAS SANTOLINE dont il est fait mention dans le Bail Commercial, la comparution actualisée suivante :

SAS SANTOLINE, société par actions simplifiée au capital de 38.376.103 euros, dont le siège social est situé au 63, Avenue du Général Leclerc à BOURG-LA-REINE (92340), et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 484 759 055.

A l'exception des modifications d'articles ainsi que des actualisations des dispositions précitées, les Parties reconnaissent expressément que tous les autres termes, clauses et conditions du Bail Commercial demeurent inchangés.

Les Parties décident, d'un commun accord, que la date d'effet du présent avenant est fixée au 1^{er} octobre 2015.

Fait à : Bourg la Reine

Le : 28 Octobre 2015

En deux exemplaires originaux

LE BAILLEUR*

Mme Jany CARCELLER



*(si le Bailleur est une Société, merci de préciser le nom et la fonction du représentant légal, signataire des présentes)

LE PRENEUR

La société BELAMBRA CLUBS

Représentée par son Président, Monsieur Olivier COLCOMBET

Lui-même représenté par Monsieur Patrick ILLIANO



ANNEXE 1
OPTION N°1

Le loyer au titre du présent bail assujéti à la TVA au taux en vigueur est composé d'une partie fixe et forfaitaire afférente aux Locaux compléée d'une partie variable, telles que déterminées comme suit :

5.1.1. Une part fixe et forfaitaire

N° du lot	265/266
Loyer Annuel HT	5229,64 €

5.1.2. Une part variable

Elle aura pour assiette le chiffre d'affaires hébergement HT total de l'immeuble sur l'année civile N-1, net de commissions sur ventes, remises et remboursements éventuels effectués à la clientèle pour quelque raison que ce soit.

Son taux est fixé à :

- 25 % du CA ci-dessus défini compris entre 3.500 K€ HT et 3.675 K€ HT,
- 30% du CA ci-dessus défini au-delà de 3.675 K€ HT.

La partie variable du loyer des Locaux objets du présent bail sera déterminée au prorata du loyer d'origine du bail desdits Locaux ramené au loyer d'origine global de l'immeuble.

Il est précisé que le CA ci-dessus défini est celui afférent aux 186 logements composant à ce jour l'immeuble. En conséquence, le CA qui résulterait de l'exploitation de nouveaux logements qui seraient éventuellement créés dans l'immeuble, ou bien adjoints à ceux existants pour quelque raison que ce soit, n'entrerait pas dans la définition du calcul de la part variable de loyer.

Les seuils de chiffre d'affaires ci-dessus déterminés seront indexés annuellement sur l'indice des loyers Commerciaux (ILC).

ANNEXE 2
OPTION N°2

Le loyer au titre du présent bail assujéti à la TVA au taux en vigueur est composé d'une partie fixe et forfaitaire afférente aux Locaux complétée d'une partie variable, auxquelles s'ajoute une partie en nature, telles que déterminées comme suit :

5.1.1. Une part fixe et forfaitaire

N° du lot	265/266
Loyer Annuel HT	4320,54 €

5.1.2. Une part variable

Elle aura pour assiette le chiffre d'affaires hébergement HT total de l'Immeuble sur l'année civile N-1, net de commissions sur ventes, remises et remboursements éventuels effectués à la clientèle pour quelque raison que ce soit.

Son taux est fixé à :

- 25 % du CA ci-dessus défini compris entre 3.500 K€ HT et 3.675 K€ HT,
- 30% du CA ci-dessus défini au-delà de 3.675 K€ HT.

La partie variable du loyer des Locaux objets du présent bail sera déterminée au prorata du loyer d'origine du bail desdits Locaux ramené au loyer d'origine global de l'Immeuble.

Il est précisé que le CA ci-dessus défini est celui afférent aux 186 logements composant à ce jour l'Immeuble. En conséquence, le CA qui résulterait de l'exploitation de nouveaux logements qui seraient éventuellement créés dans l'Immeuble, ou bien adjoints à ceux existants pour quelque raison que ce soit, n'entrerait pas dans la définition du calcul de la part variable de loyer.

Les seuils de chiffre d'affaires ci-dessus déterminés seront indexés annuellement sur l'indice des loyers Commerciaux (ILC).

5.1.3. Une part en nature: « Budget Vacances » de 1.500€ TTC :

5.1.3.1 Modalités d'utilisation

Le Budget Vacances alloué par le Preneur au Bailleur est utilisable dans la limite de 1.500€ TTC par année civile :

- sur l'ensemble des clubs du Preneur, uniquement en règlement de la prestation hébergement en location simple ou hébergement en demi-pension, étant précisé que le Bailleur bénéficiera, comme les clients du Preneur, de la totalité des prestations que ce dernier fournit à sa propre clientèle et qui sont comprises dans le tarif public.
- sur la base du tarif public Belambra après déduction de la réduction réservée au Bailleur.
- pour toute période de séjour, à l'exclusion toutefois de 3 semaines en hiver et 4 semaines en été, ces semaines étant portées à l'information du Bailleur en temps utile.

Pour la première période, le montant de 1.500€ TTC sera ajusté prorata temporis entre la prise d'effet du présent bail et le 31 décembre de l'année civile en cours.



se

Pour le cas où le Bailleur réserverait des prestations fournies par le Preneur, autres que l'hébergement en location simple ou l'hébergement en demi-pension, au moment de la réservation (et non pas ultérieurement) celles-ci feront l'objet d'une remise de 20% sur leur montant global TTC.

5.1.3.2 Bénéficiaires

Le Budget Vacances octroyé au Bailleur, pourra être cédé par ce dernier à titre gratuit au cours de l'année civile aux personnes ci-après :

- son conjoint,
- ses ascendants et descendants directs,
- ainsi qu'aux ascendants et descendants directs de son conjoint,

sans possibilité de le céder à titre onéreux à toute autre personne.

Il est précisé que le Bailleur ne pourra prétendre à aucune indemnité à son profit, ni droit de report sur les années ultérieures, dans l'hypothèse où il n'utiliserait pas, directement ou indirectement, la totalité de son Budget Vacances.

5.1.3.3 Exclusions

Les prestations externes achetées par le Preneur pour le compte de ses clients, en sa qualité de mandataire, ne feront l'objet d'aucune remise (ex : location de skis, remontées mécaniques, cours de ski ESF, forfaits forme/loisirs, thalasso, Gofrigo...) au profit du Bailleur.

5.1.3.4 Obligations

Le Bailleur s'acquittera du solde de son séjour, après avoir utilisé son Budget Vacances partiellement ou en totalité, selon les Conditions Générales de Vente du Preneur en vigueur au moment de la réservation.

Pendant la période de séjour, le Bailleur sera soumis aux mêmes obligations que les autres clients du club du Preneur. Il devra respecter les obligations du règlement intérieur et répondra des éventuels dommages causés aux installations et matériels mis à sa disposition dont il serait responsable.

ANNEXE 3
OPTION N°3

Le loyer au titre du présent bail assujéti à la TVA au taux en vigueur est composé d'une partie fixe et forfaitaire afférente aux Locaux complétée d'une partie variable, auxquelles s'ajoute une partie en nature, telles que déterminées comme suit :

5.1.1. Une part fixe et forfaitaire

N° du lot	265/266
Loyer Annuel HT	3866 €

5.1.2. Une part variable

Elle aura pour assiette le chiffre d'affaires hébergement HT total de l'Immeuble sur l'année civile N-1, net de commissions sur ventes, remises et remboursements éventuels effectués à la clientèle pour quelque raison que ce soit.

Son taux est fixé à :

- 25 % du CA ci-dessus défini compris entre 3.500 K€ HT et 3.675 K€ HT,
- 30% du CA ci-dessus défini au-delà de 3.675 K€ HT.

La partie variable du loyer des Locaux objets du présent bail sera déterminée au prorata du loyer d'origine du bail desdits Locaux ramené au loyer d'origine global de l'Immeuble.

Il est précisé que le CA ci-dessus défini est celui afférent aux 186 logements composant à ce jour l'Immeuble. En conséquence, le CA qui résulterait de l'exploitation de nouveaux logements qui seraient éventuellement créés dans l'Immeuble, ou bien adjoints à ceux existants pour quelque raison que ce soit, n'entrerait pas dans la définition du calcul de la part variable de loyer.

Les seuils de chiffre d'affaires ci-dessus déterminés seront indexés annuellement sur l'indice des loyers Commerciaux (ILC).

5.1.3. Une part en nature: « Budget Vacances » de 2.500€ TTC :

5.1.3.1 Modalités d'utilisation

Le Budget Vacances alloué par le Preneur au Bailleur est utilisable dans la limite de 2.500€ TTC par année civile :

- sur l'ensemble des clubs du Preneur, uniquement en règlement de la prestation hébergement en location simple ou hébergement en demi-pension, étant précisé que le Bailleur bénéficiera, comme les clients du Preneur, de la totalité des prestations que ce dernier fournit à sa propre clientèle et qui sont comprises dans le tarif public.
- sur la base du tarif public Belambra après déduction de la réduction réservée au Bailleur.
- pour toute période de séjour, à l'exclusion toutefois de 3 semaines en hiver et 4 semaines en été, ces semaines étant portées à l'information du Bailleur en temps utile.

Pour la première période, le montant de 2.500€ TTC sera ajusté prorata temporis entre la prise d'effet du présent bail et le 31 décembre de l'année civile en cours.

Pour le cas où le Bailleur réserverait des prestations fournies par le Preneur, autres que l'hébergement en location simple ou l'hébergement en demi-pension, au moment de la réservation (et non pas ultérieurement) celles-ci feront l'objet d'une remise de 20% sur leur montant global TTC.

5.1.3.2 Bénéficiaires

Le Budget Vacances octroyé au Bailleur, pourra être cédé par ce dernier à titre gratuit au cours de l'année civile aux personnes ci-après :

- son conjoint,
 - ses ascendants et descendants directs,
 - ainsi qu'aux ascendants et descendants directs de son conjoint,
- sans possibilité de le céder à titre onéreux à toute autre personne.

Il est précisé que le Bailleur ne pourra prétendre à aucune indemnité à son profit, ni droit de report sur les années ultérieures, dans l'hypothèse où il n'utiliserait pas, directement ou indirectement, la totalité de son Budget Vacances.

5.1.3.3 Exclusions

Les prestations externes achetées par le Preneur pour le compte de ses clients, en sa qualité de mandataire, ne feront l'objet d'aucune remise (ex : location de skis, remontées mécaniques, cours de ski ESF, forfaits forme/loisirs, thalasso, Gofrigo...) au profit du Bailleur.

5.1.3.4 Obligations

Le Bailleur s'acquittera du solde de son séjour, après avoir utilisé son Budget Vacances partiellement ou en totalité, selon les Conditions Générales de Vente du Preneur en vigueur au moment de la réservation.

Pendant la période de séjour, le Bailleur sera soumis aux mêmes obligations que les autres clients du club du Preneur. Il devra respecter les obligations du règlement intérieur et répondra des éventuels dommages causés aux installations et matériels mis à sa disposition dont il serait responsable.



ANNEXE 4
OPTION N°4

Le loyer au titre du présent bail assujéti à la TVA au taux en vigueur est composé d'une partie fixe et forfaitaire afférente aux Locaux complétée d'une partie variable, auxquelles s'ajoute une partie en nature, telles que déterminées comme suit :

5.1.1. Une part fixe et forfaitaire

N° du lot	265/266
Loyer Annuel HT	3411,45 €

5.1.2. Une part variable

Elle aura pour assiette le chiffre d'affaires hébergement HT total de l'Immeuble sur l'année civile N-1, net de commissions sur ventes, remises et remboursements éventuels effectués à la clientèle pour quelque raison que ce soit.

Son taux est fixé à :

- 25 % du CA ci-dessus défini compris entre 3.500 K€ HT et 3.675 K€ HT,
- 30% du CA ci-dessus défini au-delà de 3.675 K€ HT.

La partie variable du loyer des Locaux objets du présent bail sera déterminée au prorata du loyer d'origine du bail desdits Locaux ramené au loyer d'origine global de l'Immeuble.

Il est précisé que le CA ci-dessus défini est celui afférent aux 186 logements composant à ce jour l'Immeuble. En conséquence, le CA qui résulterait de l'exploitation de nouveaux logements qui seraient éventuellement créés dans l'Immeuble, ou bien adjoints à ceux existants pour quelque raison que ce soit, n'entrerait pas dans la définition du calcul de la part variable de loyer.

Les seuils de chiffre d'affaires ci-dessus déterminés seront indexés annuellement sur l'indice des loyers Commerciaux (ILC).

5.1.3. Une part en nature: « Budget Vacances » de 3.500€ TTC :

5.1.3.1 Modalités d'utilisation

Le Budget Vacances alloué par le Preneur au Bailleur est utilisable dans la limite de 3.500€ TTC par année civile :

- sur l'ensemble des clubs du Preneur, uniquement en règlement de la prestation hébergement en location simple ou hébergement en demi-pension, étant précisé que le Bailleur bénéficiera, comme les clients du Preneur, de la totalité des prestations que ce dernier fournit à sa propre clientèle et qui sont comprises dans le tarif public.
- sur la base du tarif public Belambra après déduction de la réduction réservée au Bailleur.
- pour toute période de séjour, à l'exclusion toutefois de 3 semaines en hiver et 4 semaines en été, ces semaines étant portées à l'information du Bailleur en temps utile.

Pour la première période, le montant de 3.500€ TTC sera ajusté prorata temporis entre la prise d'effet du présent bail et le 31 décembre de l'année civile en cours.



Pour le cas où le Bailleur réserverait des prestations fournies par le Preneur, autres que l'hébergement en location simple ou l'hébergement en demi-pension, au moment de la réservation (et non pas ultérieurement) celles-ci feront l'objet d'une remise de 20% sur leur montant global TTC.

5.1.3.2 Bénéficiaires

Le Budget Vacances octroyé au Bailleur, pourra être cédé par ce dernier à titre gratuit au cours de l'année civile aux personnes ci-après :

- son conjoint,
- ses ascendants et descendants directs,
- ainsi qu'aux ascendants et descendants directs de son conjoint,

sans possibilité de le céder à titre onéreux à toute autre personne.

Il est précisé que le Bailleur ne pourra prétendre à aucune indemnité à son profit, ni droit de report sur les années ultérieures, dans l'hypothèse où il n'utiliserait pas, directement ou indirectement, la totalité de son Budget Vacances.

5.1.3.3 Exclusions

Les prestations externes achetées par le Preneur pour le compte de ses clients, en sa qualité de mandataire, ne feront l'objet d'aucune remise (ex : location de skis, remontées mécaniques, cours de ski ESF, forfaits forme/loisirs, thalasso, Gofrigo...) au profit du Bailleur.

5.1.3.4 Obligations

Le Bailleur s'acquittera du solde de son séjour, après avoir utilisé son Budget Vacances partiellement ou en totalité, selon les Conditions Générales de Vente du Preneur en vigueur au moment de la réservation.

Pendant la période de séjour, le Bailleur sera soumis aux mêmes obligations que les autres clients du club du Preneur. Il devra respecter les obligations du règlement intérieur et répondra des éventuels dommages causés aux installations et matériels mis à sa disposition dont il serait responsable.

