

SCP PEYRACHE - NEKADI - FAVIER

Commissaires de Justice associés

7 Boulevard Victor Hugo

CS 73999

34060 MONTPELLIER CEDEX 2

Tel : 04 67 60 48 53

e-mail : actes@pnf-huissiers.com

www.peyrache-nekadi-favier-huissiers.com

Membre du Réseau INTER-HUISSIERS

www.inter-huissiers.fr

PROCES VERBAL DESCRIPTIF



Paielement en Ligne Sécurisé



SCP PEYRACHE-NEKADI-FAVIER

Commissaires de Justice associés

7 Boulevard Victor Hugo CS 73999

34060 MONTPELLIER CEDEX 2

Tel : 04 67 60 48 53

Email : actes@pnf-huissiers.com

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

SUR SAISIE IMMOBILIERE

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ

ET LE VINGT DEUX OCTOBRE

A PARTIR DE QUATORZE HEURES ET TRENTE MINUTES

A la demande de :

SA Crédit Immobilier de France Développement « CIFD »

Société Anonyme au capital de 124 821 703,00 €

Immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 379 502 644

Dont le siège social est 39 Rue Mstislav Rostropovitch 75017 PARIS

Agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège social et intervenant, suivant décision de fusion par voie de fusion simplifiée en date du 16 octobre 2015, aux droits de Crédit Immobilier de France Méditerranée SA au capital de 78 775 064,00 €, immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le numéro B 391 799 764 dont le siège social est situé 7 Rue Jean Fiolle 13006 MARSEILLE.

Ayant lui-même substitué par décision de fusion absorption en date du 15 décembre 2009, le Crédit Immobilier de France Sud, Société Anonyme au capital de 43 049 896 € ayant son siège social à 34078 MONTPELLIER 123 bis Avenue de Palavas, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier sous le numéro 391 654 399, es qualité de prêteur initial.

Faisant élection de domicile et constitution d'Avocat en la personne de Maître Emmanuelle MASSOL, inscrite au Barreau de MONTPELLIER, domiciliée 1 Rue du Pont de Lattes, Membre de la SELARL INTER BARREAUX AMMA Avocats où pourront être notifiés les actes

d'opposition, les offres réelles et toutes significations relatives à la saisie immobilière dont s'agit.

Au cabinet duquel domicile est élu pour la présente procédure et ses suites.

Elisant domicile en tant que de besoin en mon Etude.

Agissant en vertu de :

Une grosse en forme exécutoire d'un acte reçu par Maître BASTIDE, Notaire en date du 28 juillet 2008 contenant prêt immobilier d'un montant principal de 271 300 € au taux de 5,25 % garanti par une inscription de privilèges de prêteurs de deniers et d'une hypothèque conventionnelle, publiée le 06 août 2008, sous les références 3004P02 2008V4199.

Une lettre recommandée avec accusé de réception en date du 31 janvier 2024, la déchéance du terme a été prononcée.

Un commandement de payer valant saisie immobilière en date des 11 et 22 septembre 2025 signifié par la SELARL GLASSER Amandine, Commissaire de Justice à 29392 QUIMPERLE.

***Je, soussigné Thierry PEYRACHE
COMMISSAIRE DE JUSTICE ASSOCIE
7 BOULEVARD VICTOR HUGO A 34060 MONTPELLIER CEDEX 2
MEMBRE DE LA SCP PEYRACHE-NEKADI - FAVIER***

Certifie m'être rendu ce jour sur la commune de 34740 VENDARGUES RN 113, Lieu-dit « Lous Bigos » 720 – 750 Avenue de Montpellier afin d'établir le procès-verbal descriptif du lot 275 de l'ensemble immobilier « L'Académie de Montpellier » où sur place, j'ai procédé comme suit :

Je suis accompagné par Monsieur Marc GUARINIELLO du Cabinet MAG EXPERTISE requis pour établir les diagnostics légaux.

C O N S T A T A T I O N S

La Résidence « L'Académie de Montpellier » est une Résidence Hôtelière située le long de la RN 113 (**photos 1 à 4**).

1. LOT 275 :

Il s'agit d'un appartement de type T1 situé au deuxième étage, portant le numéro 231 (**photos 5 à 22**).

Cet appartement fait l'objet d'un bail commercial du 12/12/2020 avec avenant rectificatif du 05/01/2024 signé entre Monsieur Stéphane CUENOT et Madame Nathalie NOUVELOT, (propriétaires dudit bien) avec la Sarl RESIDENCE ACADEMIE MONTPELLIER (RCS 839 403 227) dont copie est jointe est aux présentes.

Cet appartement est actuellement occupé par Madame Corine TAILLIEZ (locataire de la Sarl RESIDENCE ACADEMIE MONTPELLIER).

La porte m'est ouverte par Monsieur Vincent BRUCOLI, Directeur de la Résidence « L'Académie de Montpellier » en possession d'un jeu de clés à qui je décline mes nom, prénom, qualité et lui expose le but de ma mission ; lequel nous invite à pénétrer dans le logement en l'absence de l'occupante.

Il s'agit d'un appartement de type T1 loué « en meublé » et se décompose comme suit :

❖ Pièce principale (photos 5 à 17) :

Porte d'entrée avec serrure en état.

Sol : carrelage et plinthes, en état.

Murs : crépi blanc défraîchi + 1 convecteur électrique.

1 VMC.

Plafond : crépi blanc défraîchi.

1 fenêtre PVC 1 vantail avec volet extérieur coulissant.

1 kitchenette équipée avec évier inox mono bac + égouttoir + plan de travail.

1 plaque électrique.

1 hotte aspirante.

1 petit réfrigérateur CANDY.

1 four micro-ondes CANDY.

1 meuble sous-évier 2 portes.

1 placard sans porte avec étagères et tringle.

1 meuble télévision.

1 lit 1 place avec tiroir coulissant contenant un deuxième matelas 1 place.

1 table de chevet.

1 table fixée au mur.

2 chaises.

❖ **Salle d'eau (photos 18 à 22) :**

Sol : carrelage.

Murs : faïences murales et crépi blanc, en état d'usage.

Plafond : crépi blanc, état d'usage.

1 VMC.

1 vasque dans plan de travail avec miroir et éclairage.

1 cuvette WC avec abattant + chasse d'eau.

1 bac à douche avec robinet + flexible + douchette.

1 porte bois.

1 convecteur électrique.

Le cabinet MAG EXPERTISE établit les diagnostics légaux lesquels sont annexés aux présentes.

Le cabinet MAG EXPERTISE établit une surface Loi Carrez de **19.00** m2.

Puis, les lieux sont refermés à clef.

Vingt-deux clichés photographiques illustrent le présent procès-verbal descriptif.

Fin des opérations à 14 heures et 40 minutes.

Sur quoi, je me suis retiré et dressé et clos le présent PROCES VERBAL DESCRIPTIF pour servir et valoir ce que de droit.

COUT	
EMOLUMENT	
Art A 444-10	219.16 €
EMOLUMENT	
Art A 444-18	188.80 €
SCT	9.40 €
TOTAL HT	415.63 €
TVA 20%	83.47 €
TOTAL TTC	500.83 €

Thierry PEYRACHE





Photo n° 1



Photo n° 2



Photo n° 3



Photo n° 4



Photo n° 5



Photo n° 6



Photo n° 7



Photo n° 8

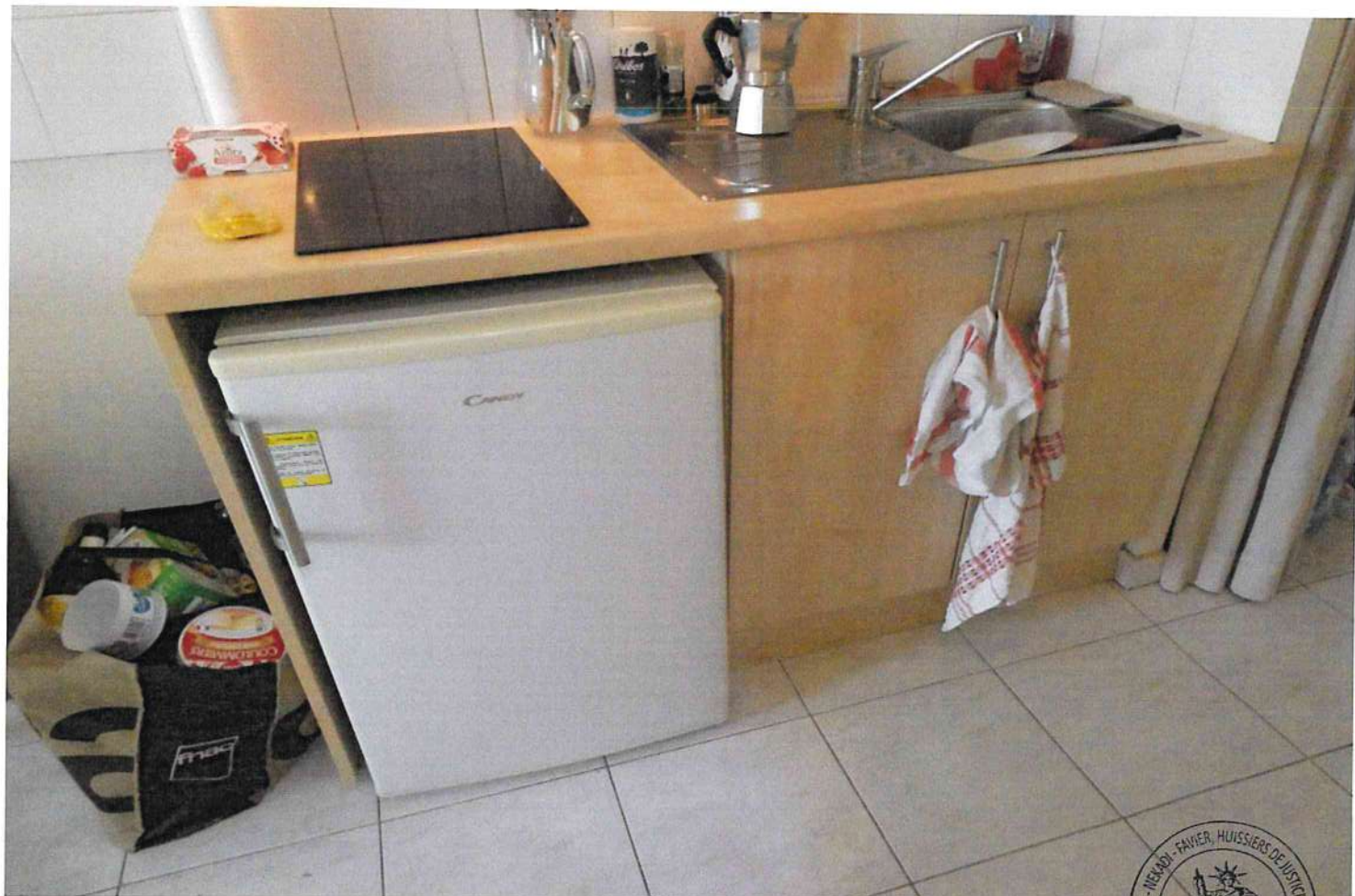


Photo n° 9

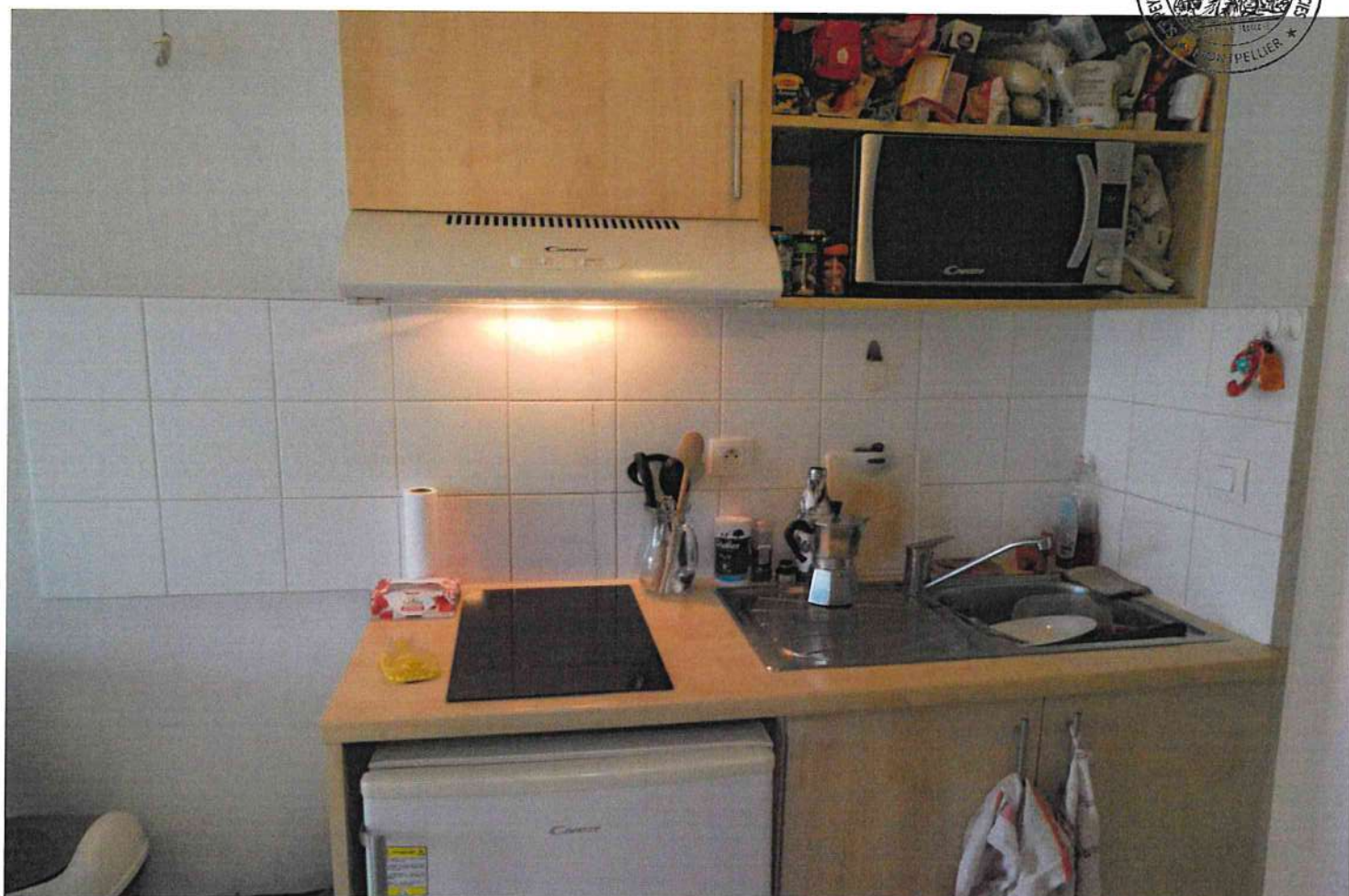


Photo n° 10



Photo n° 11

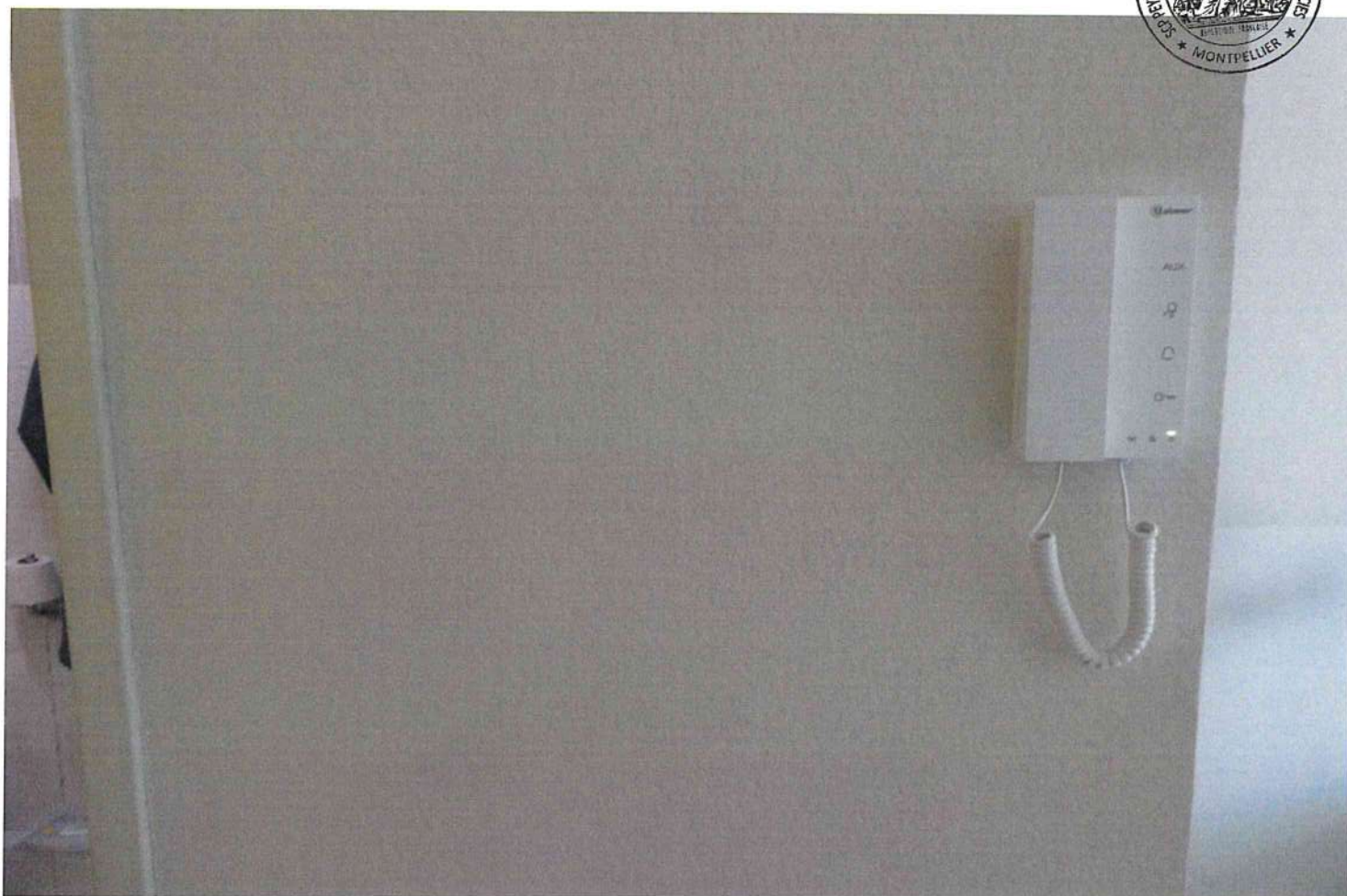


Photo n° 12

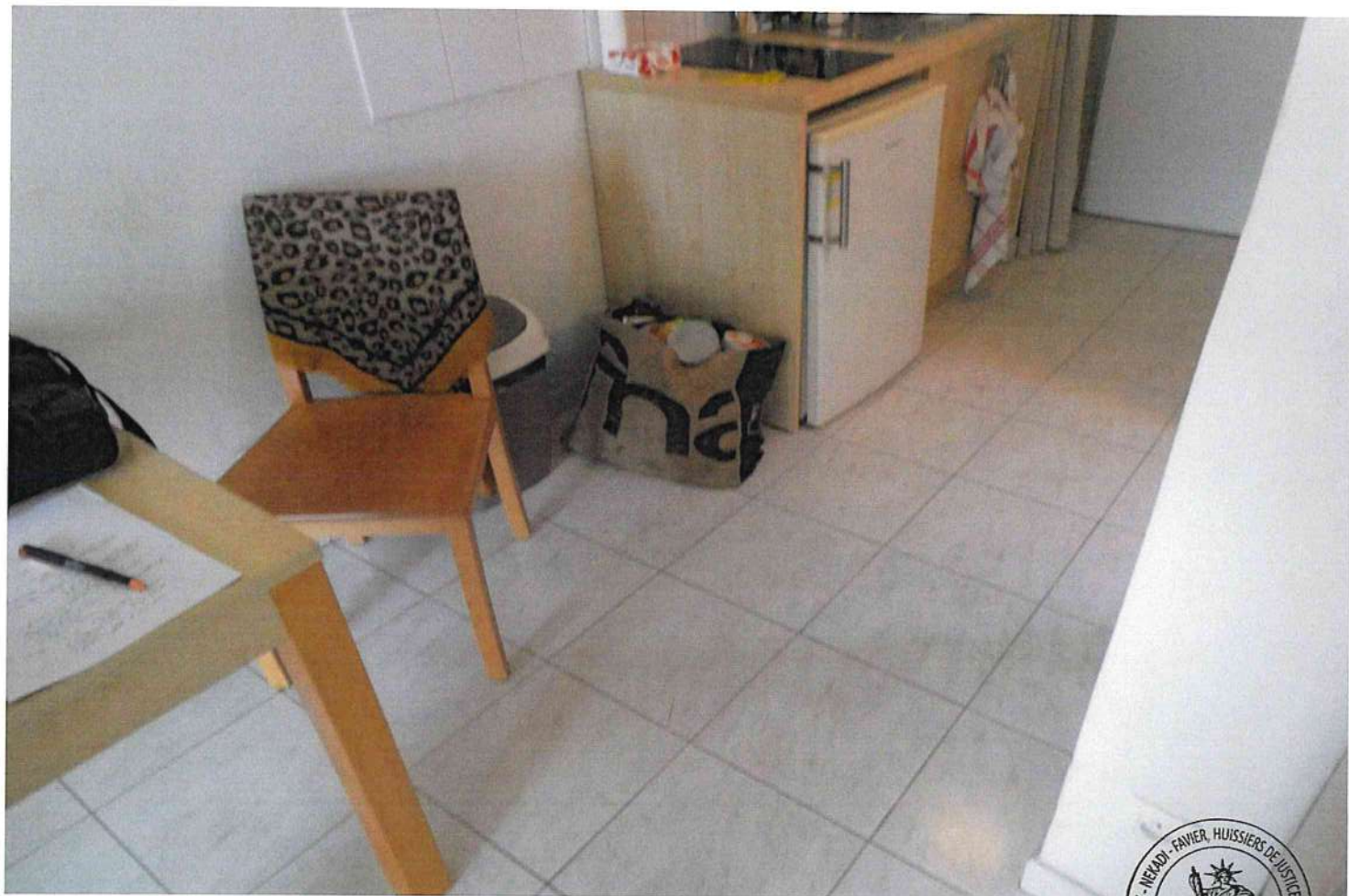


Photo n° 13



Photo n° 14



Photo n° 15



Photo n° 16



Photo n° 17

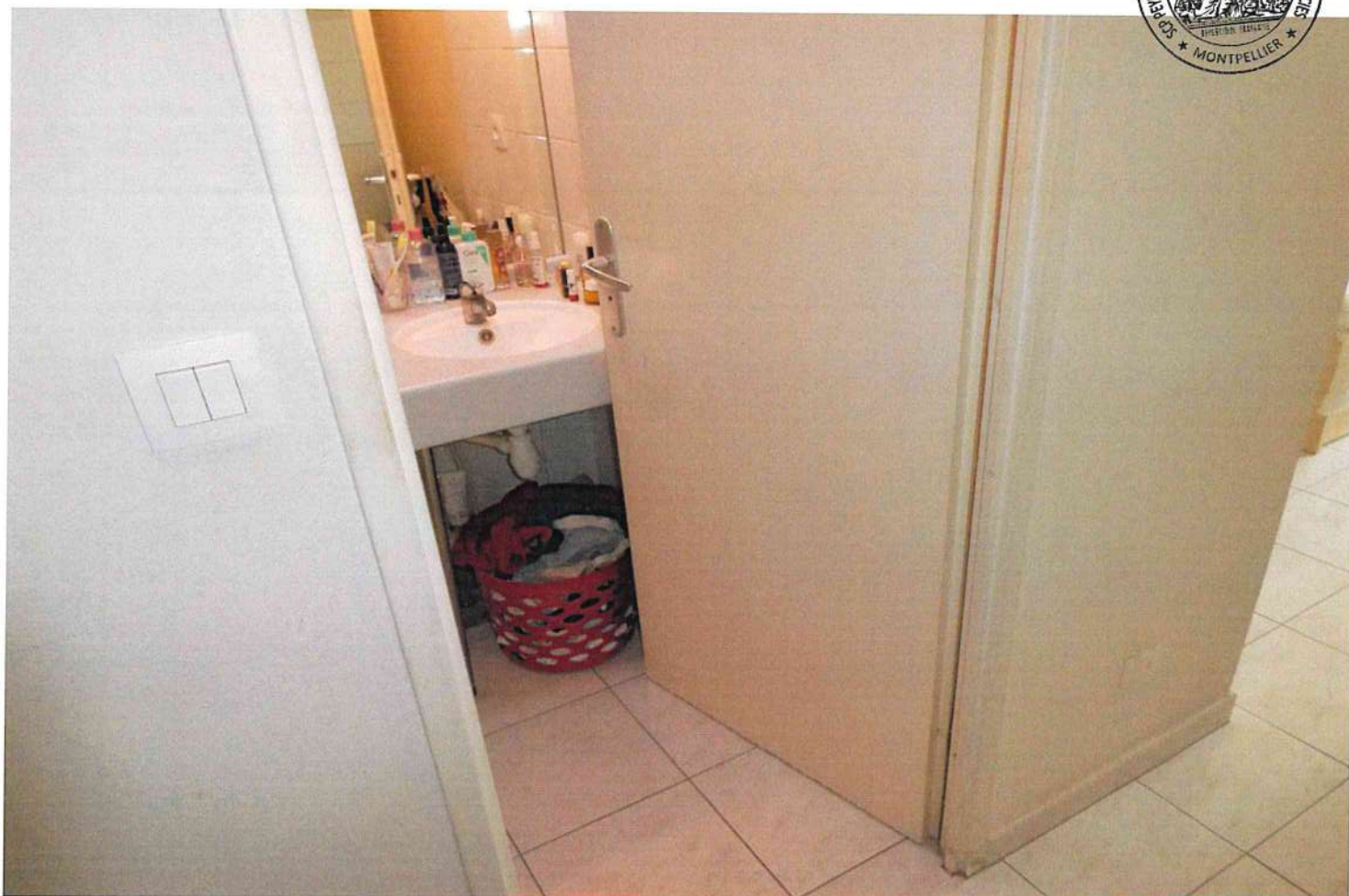


Photo n° 18

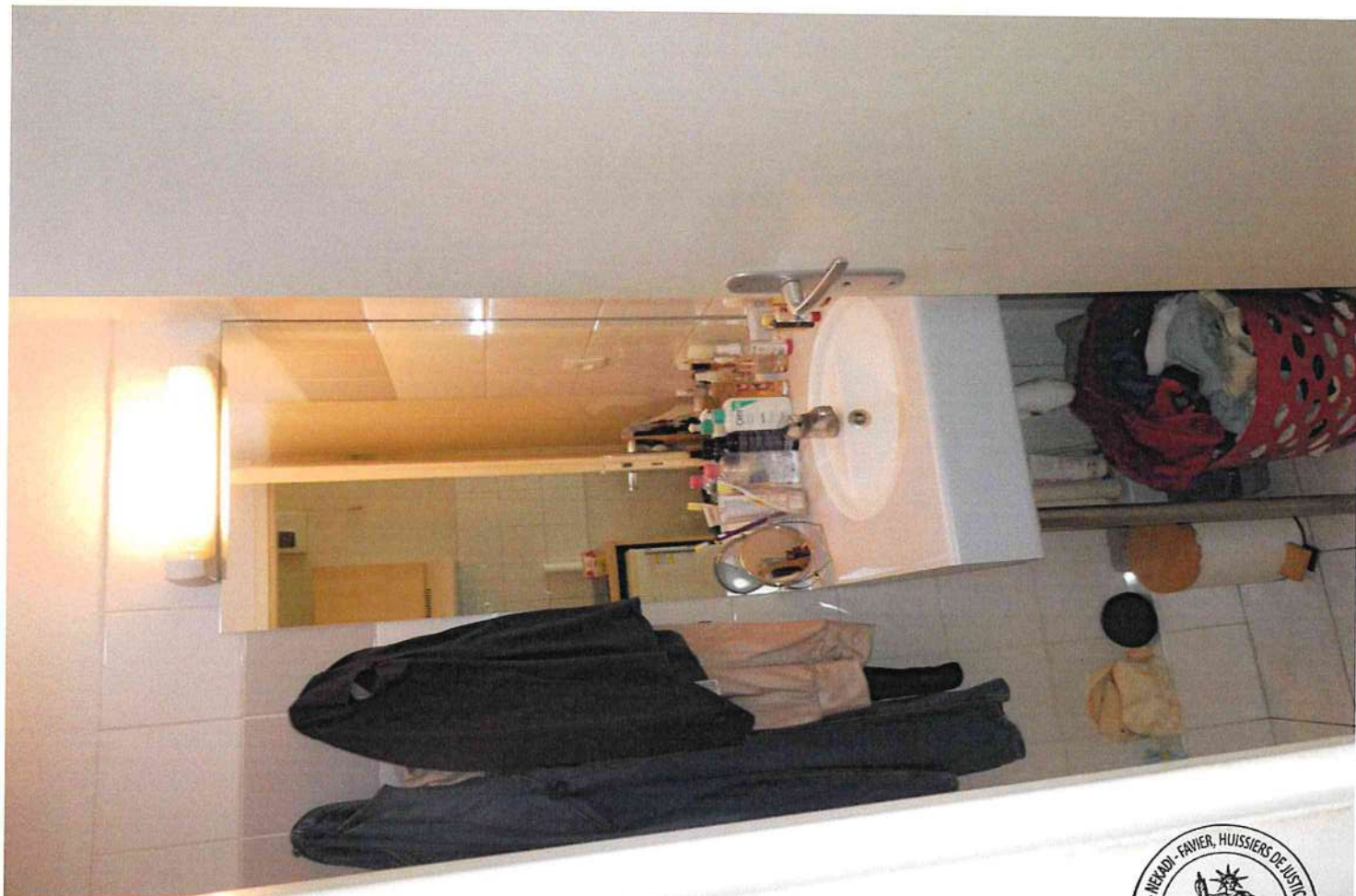


Photo n° 19

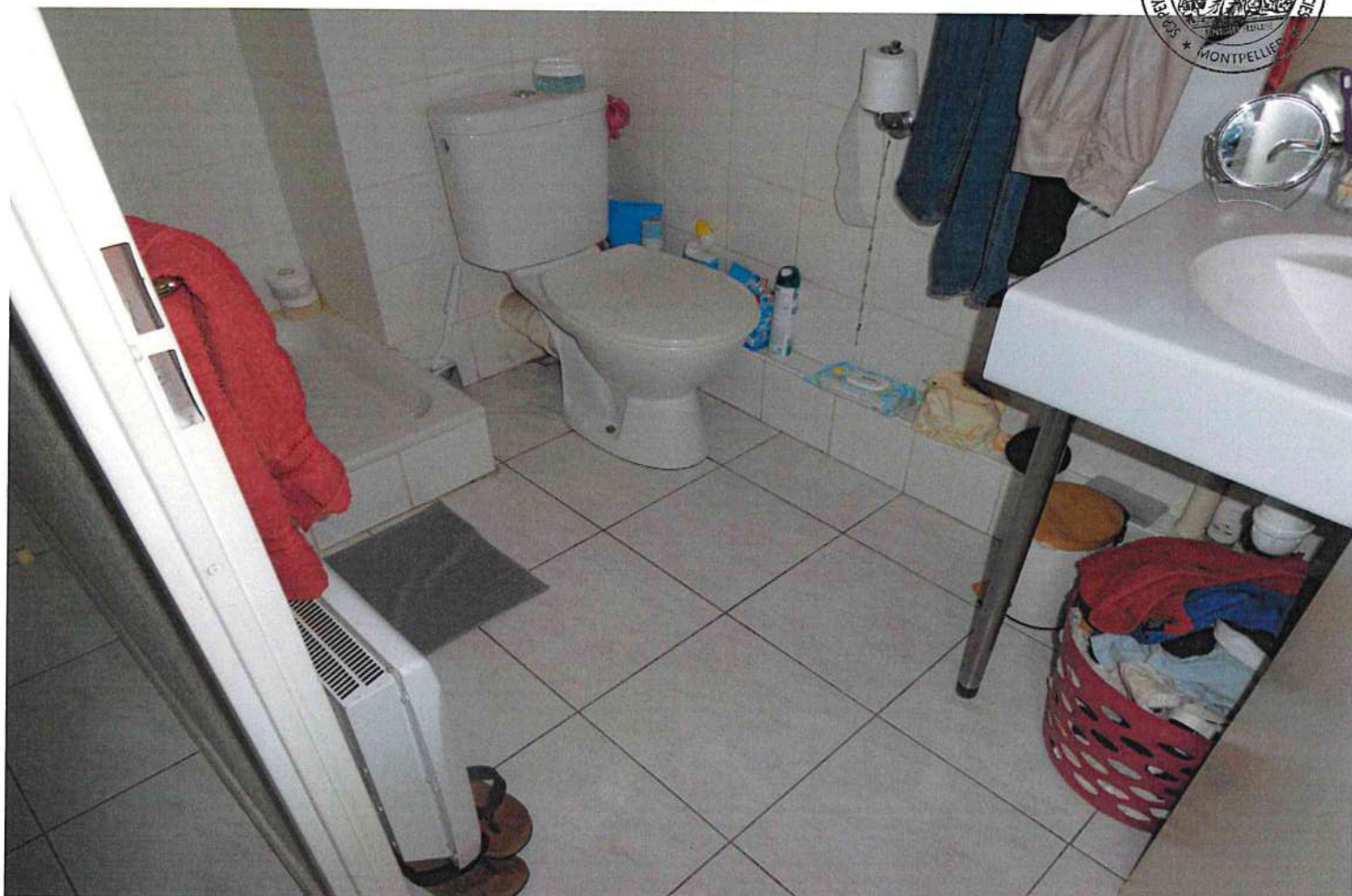


Photo n° 20

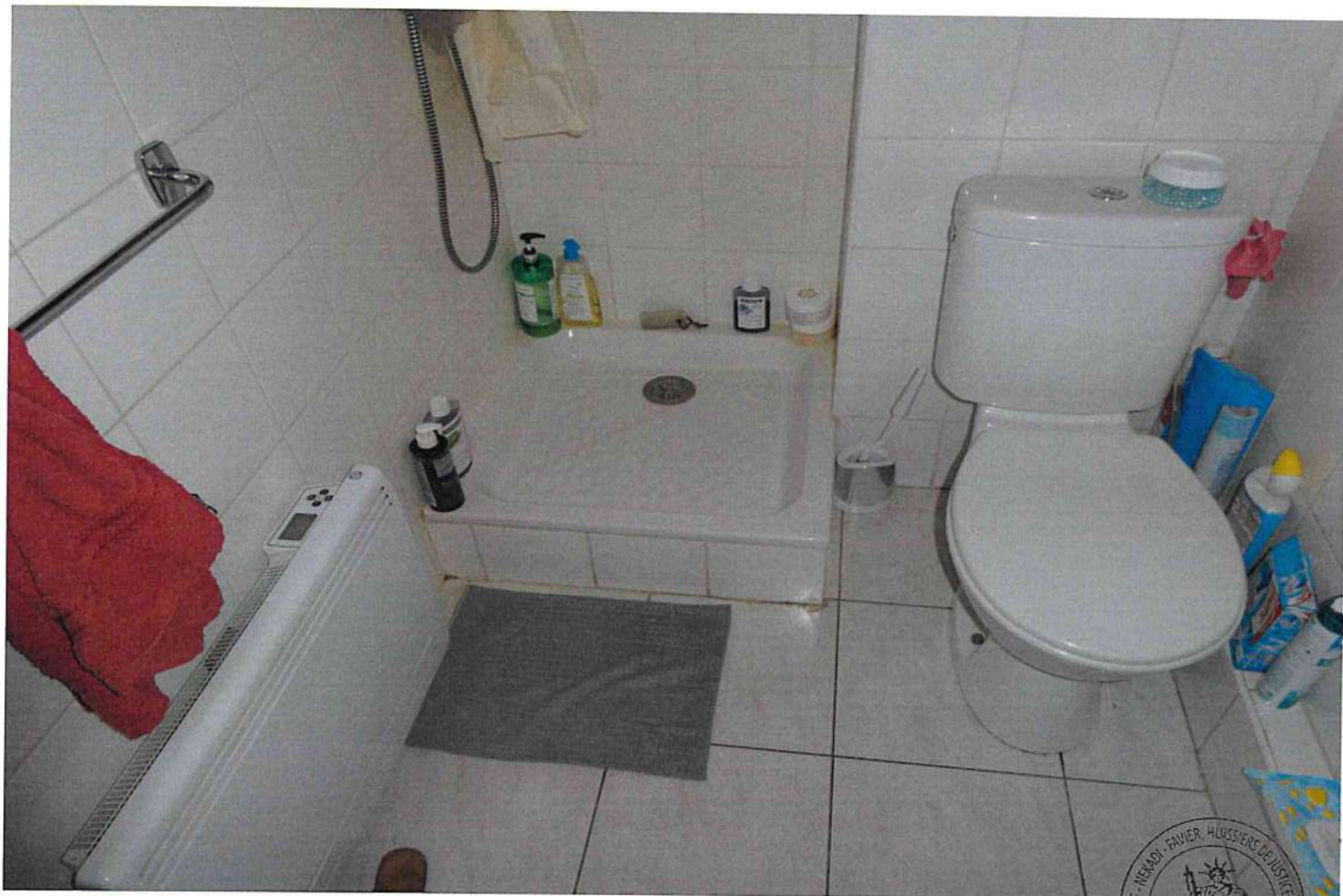


Photo n° 21

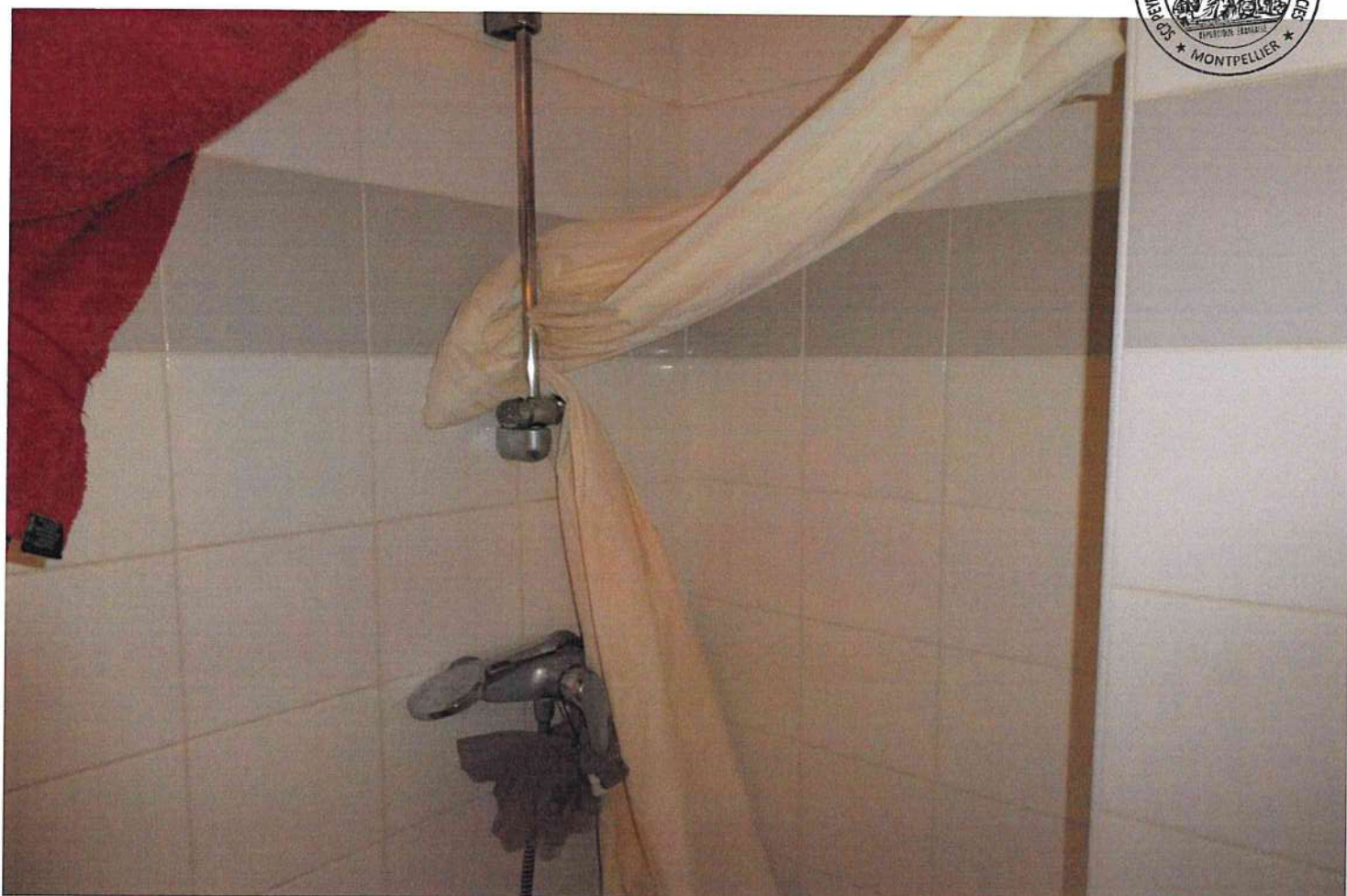


Photo n° 22



MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et décret n° 97-532 du 23 mai 1997
l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014 (art.54)

N° de dossier : 2025-CUENOT NUOVELOT

Date de commande : 13/10/2025

Date de visite : 22/10/2025

1 - Désignation du bien à mesurer

Adresse : 750 Avenue de Montpellier A 34740 VENDARGUES

Nature du bien : Appartement

Etage : 2ème Etage

Lot(s) : 275 et/ou Numéro de porte : 231

Date de construction : 2009

2 - Le propriétaire/bailleur du bien

Nom, prénom : M./Mme Stéphane et Nathalie CUENOT NUOVELOT

Adresse : 453 Rouaou

Code Postal et Ville : 29380 BANNALEC

3 - Description du bien mesuré

Pièce désignation	Superficie carrez (en m²)
Séjour + cuisine	16.08
Salle d'eau + wc	2.92

4 - Superficie privative totale du lot : **19.00 m²**

Observation : le règlement de copropriété ne nous ayant pas été soumis, la responsabilité de la société se voit déchargée quant à l'exactitude de la désignation et de la constitution du lot de copropriété ci-dessus défini. Les surfaces annoncées sont donc celles occupées par le demandeur.

SAS MAG EXPERTISE

51 les Cabanes de Carnon

34250 PALAVAS LES FLOTS

Siret : 844 502 013 00015

Tél : 06 47 66 14 54

Croquis (non contractuel)

SAS MAG EXPERTISE – 51 rue Charles Nungesser 34130 MAUGUIO FREJORGUE

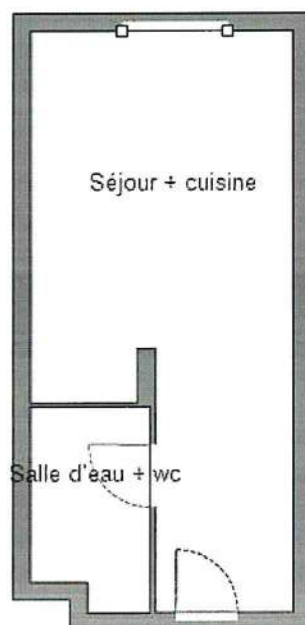
TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com

Page 1 sur 2





MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS





MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



RAPPORT DE L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE D'IMMEUBLE(S) A USAGE D'HABITATION

La présente mission consiste à établir un état des Installations électriques à usage domestique conformément à la législation en vigueur :
Article L134-7 et R 134-10 à R134-13 du code de la construction et de l'habitation, Décret n° 2008-384 du 22 avril 2008 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation, Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 (Article 3-3), Décret 2016-1105 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location, 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, Norme ou spécification technique utilisée : NF C16-600, de juillet 2017.

=> Nous ne retenons de cette norme que les points n'entrant pas en contradiction avec l'arrêté du 28 septembre 2017, dont notamment les numéros d'article et les libellés d'anomalie (non définis dans l'arrêté), ainsi que les adéquations non précisées dans l'arrêté.

N° de dossier : 2025-CUENOT
NUOVELOT

Date de création : 22/10/2025 Date de visite : 22/10/2025

1 - Désignation et description du local d'habitation et de ses dépendances

Localisation du ou des immeubles bâtis
Département : 34740 - Commune : VENDARGUES
Type d'immeuble : Appartement 1 Pièce(s)
Adresse (et lieudit) : 750 Avenue de Montpellier
Référence(s) cadastrale(s) :
Etage : 2ème Etage - N° de porte : 231 - Numéro fiscal (si connu) : Non communiqué
Désignation et situation des lot(s) de (co)propriété : O_Elec1
Installation en service le jour de la visite : Oui
Date ou année de construction : 2009 - Date ou année de l'installation : Plus de quinze ans
Distributeur d'électricité : ENEDIS

2 - Identification du donneur d'ordre

Identité du donneur d'ordre :
Nom, prénom : M./Mme CUENOT NUOVELOT Stéphane et Nathalie
Adresse : 453 Rouaou 29380 BANNALEC
Si le client n'est pas le donneur d'ordre :
Nom, prénom : CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE
Adresse : 39 Rue Mstislav Rostropovitch 75017 PARIS 17
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : Propriétaire autre (préciser) :

3 - Identification de l'opérateur ayant réalisé l'intervention et signé le rapport

Identité de l'opérateur :
Nom et prénom : GUARINIELLO Marc
Dont les compétences sont certifiées par CESI CERTIFICATION numéro de certificat de compétence (avec date de délivrance du et jusqu'au) : ODI-00261 du 29/04/2022 valable jusqu'au 28/04/2029
Nom et raison sociale de l'entreprise : SAS MAG EXPERTISE
Adresse de l'entreprise : 51 Rue Charles Nungesser Immeuble Le Delta 34130 MAUGUIO
N° SIRET : 844 502 013 00015
Désignation de la compagnie d'assurance : Klarity Assurance Av. de l'Angevinière 44800 SAINT HERBLAIN
N° de police et date de validité : CDIAGK001995 valable jusqu'au 22/05/2026





4 – Rappel des limites du champs de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité

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 de cette installation. 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 ou de stockage par batteries 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 ;

Identification des parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification

Local	Justification
Aucun	

5 – Conclusion relative à l'évaluation des risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

- ☐ 1 - Appareil général de commande et de protection et son accessibilité
- ☐ 2 - Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.
- ☐ 3 - Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.
- ☐ 4 - La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particuliers des locaux contenant une douche ou une baignoire.
- ☐ 5 - Matériels électriques présentent des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs
- ☐ 6 - Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

Installations particulières :

- ☐ P1, P2. Appareil d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.
- ☐ P3. Piscine privée, ou bassin de fontaine

Informations complémentaires :

- ☐ IC. Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité.





MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



La conclusion fait état de l'évaluation des risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes.

Anomalies

- ☒ L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie
☐ L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).

Détail des Anomalies identifiées et installations particulières

N° article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies + remarques Localisation non obligatoire	N° article (2)	Libellé des mesures compensatoires (3) correctement mises en œuvre	Photos Non obligatoire
	Aucune			

(1) Référence des anomalies selon la norme ou la spécification technique utilisée.

(2) Référence des mesures compensatoires selon la norme ou la spécification technique utilisée.

(3) Une mesure compensatoire est une mesure qui permet de limiter un risque de choc électrique lorsque les règles fondamentales de sécurité ne peuvent s'appliquer pleinement pour des raisons soit économiques, soit techniques, soit administratives. Le n° d'article et le libellé de la mesure compensatoire sont indiqués en regard de l'anomalie concernée.

* Avertissement : la localisation des anomalies n'est pas exhaustive. Il est admis que l'opérateur de diagnostic ne procède à la localisation que d'une anomalie par point de contrôle. Toutefois, cet avertissement ne concerne pas le test de déclenchement des dispositifs différentiels. En cas de présence d'anomalies identifiées, consulter, dans les meilleurs délais, un installateur électricien qualifié.

Détail des informations complémentaires

N° article (1)	Libellé des informations
	Aucun
B11.b1	L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.
B11.c1	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm.

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme ou la spécification technique utilisée

6 – Avertissement particulier

N° article(1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés	Motifs
B2.3.1a	Présence	
B2.3.1b	Indication sur le ou les appareils du courant différentiel assigné (sensibilité)	
B2.3.1c	Protection de l'ensemble de l'installation	
B2.3.1f	Courant différentiel assigné (sensibilité) au plus égal à 650 mA (sauf dans le cas d'un branchement à puissance surveillée)	





B2.3.1d	Non réglable en courant différentiel résiduel (sensibilité) et en temps de déclenchement	
B2.3.1i	Déclenche par action sur le bouton test quand ce dernier est présent	
B2.3.1h	Déclenche, lors de l'essai de fonctionnement, pour un courant de défaut au plus égal à son courant différentiel-résiduel assigné (sensibilité).	
B2.3.2a	Liaison de classe II entre le disjoncteur de branchement non différentiel et les bornes aval des dispositifs différentiels protégeant l'ensemble de l'installation	
B4.3a1	Présence d'une protection contre les surintensités à l'origine de chaque circuit	
B4.3a2	Tous les dispositifs de protection contre les surintensités sont placés sur les conducteurs de phase	
B4.3b	Le type de fusible est d'un modèle autorisé. Le type de disjoncteur, protégeant les circuits terminaux, n'est pas réglable en courant	
B4.3c	Conducteurs de phase regroupés sous la même protection contre les surintensités en présence de conducteur neutre commun à plusieurs circuits	
B4.3j1	Courant assigné (calibre) adapté de l'interrupteur différentiel placé en aval du disjoncteur de branchement et protégeant l'ensemble de l'installation	
B4.3i	Courant assigné (calibre) de l'interrupteur assurant la coupure de l'ensemble de l'installation électrique adapté	
B4.3h	Aucun point de connexion de conducteur ou d'appareillage ne présente de trace d'échauffement	
B4.3g	Aucun tableau placé au-dessous d'un point d'eau, ni au-dessus de feux ou plaques de cuisson	
B4.3f3	La section des conducteurs de pontage à l'intérieur du tableau est en adéquation avec le courant de réglage du disjoncteur de branchement	
B4.3f2	La section des conducteurs de la canalisation d'alimentation de chacun des tableaux est en adéquation avec le courant assigné du dispositif de protection placé immédiatement en amont	





B4.3f1	La section des conducteurs de la canalisation alimentant le seul tableau est en adéquation avec le courant de réglage du dispositif de protection placé immédiatement en amont	
B4.3e	Courant assigné (calibre) de la protection contre les surintensités de chaque circuit adapté à la section des conducteurs	
B5.3d	Qualité satisfaisante des connexions du conducteur de la liaison équipotentielle supplémentaire aux éléments conducteurs et aux masses	
B11.a1	Ensemble de l'installation électrique protégée par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité < ou égale à 30 mA	

Autres constatations diverses :

Risques d'électrisation pouvant entraîner des brûlures voire risques d'électrocution, par suite de l'introduction d'un objet conducteur dans une ou plusieurs alvéoles sous tension. Risques d'électrisation pouvant entraîner des brûlures voire risques d'électrocution lors de l'introduction d'une fiche à broches non isolées.

N° article(1)	Libellé des constatations diverses	Type et commentaires des constatations diverses
E.1 d	- installation de mise à 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 équipotentielle 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	

(1) Référence des constatations diverses selon la norme ou la spécification technique utilisé

7 - Conclusion relative à l'évaluation des risques relevant du devoir de conseil de professionnel

Les risques liés à une installation électrique dangereuse sont nombreux et peuvent avoir des conséquences dramatiques. Ne vous fiez pas à une installation électrique qui fonctionne. L'usure ou des modifications de l'installation ont pu rendre votre installation dangereuse. Les technologies et la réglementation évolue dans ce domaine régulièrement. Une installation en conformité il y a quelques années peut donc présenter des risques. Voici quelques règles (non exhaustives) à respecter :

- faite lever les anomalies, indiquées dans ce rapport, par un professionnel qualifié, dans le cadre d'une mise en sécurité de l'installation
- ne jamais intervenir sur une installation électrique sans avoir au préalable coupé le courant au disjoncteur général (même pour changer une ampoule), ne pas démonter le matériel électrique type disjoncteur de branchement,
- faire changer immédiatement les appareils ou matériels électriques endommagés (prise de courant, interrupteur, fil dénudé),
- ne pas percer un mur sans vous assurer de l'absence de conducteurs électriques encastrés,





MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



- respecter, le cas échéant, le calibre des fusibles pour tout changement (et n'utiliser que des fusibles conformes à la réglementation),
- ne toucher aucun appareil électrique avec des mains mouillées ou les pieds dans l'eau,
- ne pas tirer sur les fils d'alimentation de vos appareils, notamment pour les débrancher
- limiter au maximum l'utilisation des rallonges et prises multiples,
- manœuvrer régulièrement le cas échéant les boutons test de vos disjoncteurs différentiels,
- faites entretenir régulièrement votre installation par un électricien qualifié.

Lorsqu'une personne est électrisée, couper le courant au disjoncteur, éloigner la personne électrisée inconsciente de la source électrique à l'aide d'un objet non conducteur (bois très sec, plastique), en s'isolant soi-même pour ne pas courir le risque de l'électrocution en chaîne et appeler les secours.

Validation

Le diagnostic s'est déroulé sans déplacement de meubles et sans démontage de l'installation. Notre visite porte sur les parties de l'installation visibles et accessibles.

En cas de présence d'anomalies, nous vous recommandons de faire réaliser, dans les meilleurs délais et par un installateur électricien qualifié, les travaux permettant de lever au moins les anomalies relevées

Nous attirons votre attention sur le fait que votre responsabilité en tant que propriétaire reste pleinement engagée en cas d'accident ou d'incident sur tout ou partie de l'installation, contrôlée ou non. Nous vous rappelons que notre responsabilité d'opérateur de diagnostic est limitée aux points effectivement vérifiés et que les contrôles réalisés ne préjugent pas de la conformité de l'installation.

Dates de visite et d'établissement de l'état

Signature de l'opérateur (et cachet de l'entreprise)

SAS MAG EXPERTISE
51 les Cabaniers de Carnon
34250 PALAVAS LES FLOTS
Siret : 844 502 013 00015
Tél : 06 47 66 14 54

Visite effectuée le : 22/10/2025

Etat rédigé à MAUGUIO, le 22/10/2025

Nom et prénom de l'opérateur : GUARINIELLO Marc

SAS MAG EXPERTISE – 51 rue Charles Nungesser 34130 MAUGUIO FREJOUQUES

TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com

Page 6 sur 10





8 – Explications détaillées relatives aux risques encourus

Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées

Appareil général de commande et de protection (1⁽¹⁾ / B1⁽²⁾) :

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. 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.

Dispositif de protection différentielle à l'origine de l'installation (2⁽¹⁾ / B2⁽²⁾) :

ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique. Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Prise de terre et installation de mise à la terre (2⁽¹⁾ / B3⁽²⁾) :

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. L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Dispositif de protection contre les surintensités (3⁽¹⁾ / B4⁽²⁾) :

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. L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.

Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche (4⁽¹⁾ / B5⁽²⁾) :

elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux. 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.

Conditions particulières des locaux contenant une baignoire ou une douche (4⁽¹⁾ - B6⁽²⁾) :

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. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Matériels électriques présentant des risques de contact direct (5⁽¹⁾ - B7⁽²⁾) :

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.

Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage (6⁽¹⁾ - B8⁽²⁾) :

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 que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives (P1, P2⁽¹⁾ - B9⁽²⁾) :

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.

Piscine privée ou bassin de fontaine (P3⁽¹⁾ - B10⁽²⁾) :

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. Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Informations complémentaires (IC⁽¹⁾ - B11⁽²⁾) :

Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant tout ou partie de l'installation électrique :

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, etc.) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.

Socles de prise de courant de type à obturateurs :

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.

Socles de prise de courant de type à puits :





MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



la présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrification, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiches mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

- (1) Référence des anomalies, installations particulières et informations complémentaires selon l'arrêté du 28/09/2017
(2) Correspondance des anomalies et informations complémentaires selon la norme FD C 16-600





MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



CERTIFICAT DE COMPETENCE

CESI CERTIFICATION

Tour HYFIVE
1 av. du Général De Gaulle
92074 PARIS LA DEFENSE

CERTIFICAT
N° ODI-00261
Version 24

Nous attestons que :
GUARINIELLO Marc

Né(e) le : 25/04/1984
A : MONTPELLIER

**Répond aux exigences de compétences de certification de personnes « Opérateurs en
Diagnostics Immobiliers » pour les domaines techniques suivants :**

Domaine(s) Technique(s)

Plomb CREP sans mention
Amiante sans mention
DPE Individuel
Electricité
Gaz
Termites métropole
Audit énergétique
DPE Tous types de bâtiments

Validité du Certificat

Du 29/07/2021 au 28/07/2028
Du 04/02/2022 au 03/02/2029
Du 13/03/2022 au 12/03/2029
Du 29/04/2022 au 28/04/2029
Du 04/06/2022 au 03/06/2029
Du 24/09/2022 au 23/09/2029
Du 15/05/2025 au 12/03/2029
Du 24/06/2024 au 12/03/2029

**Les évaluations des opérateurs en diagnostics immobiliers sont réalisées
conformément aux dispositions définies dans les référentiels de certification.**

- Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification
- Arrêté du 2 juillet 2018 modifié définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
- Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
- Décret n° 2023-1219 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation.

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir
ce que de droit.

Edité à Paris,

Le 15/05/2025

Le Directeur

Sébastien MAURICE



SAS MAG EXPERTISE – 51 rue Charles Nungesser 34130 MAUGUIO FREJORGUE
TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com

Page 9 sur 10





MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



ATTESTATION D'ASSURANCE

Klarity.

**ATTESTATION D'ASSURANCE
RESPONSABILITE CIVILE
DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER**
Valable du 22/05/2025 au 01/05/2026

Nous soussignés **Klarity Assurance SAS** - Courtage en Assurance - dont le centre de gestion se situe au 1 Av. de l'Angevinière, 44800, St-Herblain, attestons, sous réserve du paiement intégral de la cotisation d'assurance, par la présente que :

MAG EXPERTISE
Représenté par : **Guariniello Marc**
51 LES CABANES DE CARNON
34250 PALAVAS-LES-FLOTS
N° SIREN : **844502013**
Date de création : **17-12-2018**
Téléphone : **0679979447**
Email : **mg.magexpertise@gmail.com**

Est titulaire du contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle du fait de ses activités professionnelles de **Diagnostic Immobilier** auprès de Markel Insurance SE, société d'assurance dont le siège social est situé à Sophienstrasse 26, 80333 Muenchen, Allemagne, agissant par l'intermédiaire de sa succursale en France située au 93 Avenue Charles de Gaulle, 92200 Neuilly-sur-Seine sous le n° **CDIAGK001995** souscrit à effet du 22/05/2025. Le détail des activités assurées est indiqué aux Conditions Particulières.

Les montants de la garantie Responsabilité Civile Professionnelle sont fixés à **300 000 €** par sinistre et **500 000 €** par année d'assurance.

La présente attestation n'implique qu'une présomption de garantie, et est délivrée pour servir et valoir ce que de droit. Elle ne peut engager l'Assureur au-delà des clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Fait à **CHAMBOURCY**,
le **15 juillet 2025**

Par délégation de l'assureur :
Ying Liang

Contrat souscrit par l'intermédiaire de KLARITY Assurance 3, rue Racine de Monville 76240 Chambourcy
N° Orlas : 22004261 (www.orlas.fr) R.C.S. 910 098 227 à Versailles (dénommé « le Gestionnaire ») auprès des assureurs (dénommés « Les Assureurs »)
Klarity exerce sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) - 4 Place de Budapest - 75436 Paris

SAS MAG EXPERTISE – 51 rue Charles Nungesser 34130 MAUGUIO FREJUGUES
TEL : 06.47.66.14.54 – mg.expertise@gmail.com
Page 10 sur 10





MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



RAPPORT DE L'ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

(DECRET 2006-1114 du 5 SEPTEMBRE 2006). Arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007.
Etabli en respect de la norme NF P 03-201 (février 2016)

A - N° de dossier :
2025-CUENOT NUOVELOT

Date de commande : 13/10/2025
Date de la visite : 22/10/2025
Heure d'arrivée : 14:30
Temps passé sur site: 2H

B - Localisation et désignation du (ou des) bâtiment(s)

Localisation du (ou des) bâtiment(s) Adresse (n°, type de voie, voie ou lieu-dit, code postal et commune) :

750 Avenue de Montpellier 231 34740 VENDARGUES

Département : HERAULT Bâtiment et escalier : A N° d'étage : 2ème Etage

N° de lot(s), le cas échéant : 275 Date de construction : 2009 Références cadastrales :

Informations collectées auprès du donneur d'ordre :

Traitements antérieurs contre les termites : Non

Présence de termites dans le bâtiment : Non

Fourniture de la notice technique relatif à l'article R 112-4 du CCH si date du dépôt de la demande de permis de construire ou date d'engagement des travaux postérieure au 1/11/2006 : Non

Document(s) fourni(s) : Aucun

Désignation du (ou des) bâtiment(s) :

Nature : Appartement Nbre de niveaux : 1 Nbre de niveaux (sous-sol, cave, vide sanitaire,...) : 0

Indication de la situation du lieu du constat en regard de l'existence ou non d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L131-3 du CCH précisant les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme : Inconnue

C - Désignation du client

Nom, prénom : M./Mme Stéphane et Nathalie CUENOT NUOVELOT

Adresse : 453 Rouaou 29380 BANNALEC

Qualité du client (sur déclaration de l'intéressé) : ☒ Propriétaire de l'immeuble ☐ autre, le cas échéant - préciser :

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

Nom du demandeur (et qualité du donneur d'ordre : propriétaire ; gestionnaire, agence,...) : CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE

Adresse : 39 Rue Mstislav Rostropovitch 75017 PARIS 17

Nom et qualité de la (des) personne(s) présente(s) sur le site lors de la visite (et raison sociale, le cas échéant) : En présence du donneur d'ordre

D - Identification de l'opérateur effectuant l'état relatif à la présence de termites

Raison sociale et nom de l'entreprise : SAS MAG EXPERTISE

Nom et prénom de l'opérateur : GUARINIELLO Marc

Adresse : 51 Rue Charles Nungesser Immeuble Le Delta - 34130 MAUGUIO

N° SIRET : 844 502 013 00015

Identification de sa compagnie d'assurance : Klarity Assurance

Numéro de police et date de validité : CDIAGK001995 valable jusqu'au 22/05/2026

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

CERTIFICATION 1 av du Général De Gaulle 92074 PARIS LA DEFENSE

N de certification et date de validité : ODI-00261 du 24/09/2022 valable jusqu'au 23/09/2029

SAS MAG EXPERTISE – 51 rue Charles Nungesser 34130 MAUGUIO FREJORGES

TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com





E – Identification des parties de bâtiments visitées et résultats du diagnostic (identification des éléments infestés par les termites ou ayant été infestés et ceux qui ne le sont pas)

BÂTIMENTS et parties de bâtiments visités (a)	OUVRAGES parties d'ouvrages et éléments examinés (b)	RÉSULTAT du diagnostic d'infestation (c)
Séjour + cuisine	Sol : Carrelage mur : Placoplâtre : Papier peint plafond : Plâtre : Peinture Portes plinthes huisseries boiseries (Ensemble des sols, murs, plafonds et éléments en bois visibles et accessibles constituant le local au jour de la visite)	Absence d'indice d'infestation
Salle d'eau + wc	Sol : Carrelage mur : Placoplâtre : Papier peint plafond : Plâtre : Peinture Portes plinthes huisseries boiseries (Ensemble des sols, murs, plafonds et éléments en bois visibles et accessibles constituant le local au jour de la visite)	Absence d'indice d'infestation

(a) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.

(b) Identifier notamment : ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes,...

(c) Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature et la localisation.

F – Catégorie de termites en cause (termite souterrain, termite de bois sec ou termite arboricole)

BÂTIMENTS et parties de bâtiments visités (1)	INFESTATION (Indices, nature)
Séjour + cuisine	Absence d'indice d'infestation de termites
Salle d'eau + wc	Absence d'indice d'infestation de termites

(1) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.

G – Identification des parties du bâtiment n'ayant pas pu être visitées et justification

Local	Justification
Aucun	

H – Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification

Local	Justification
Aucun	





I – Constatations diverses

Aucune.

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 et le nombre. Cependant la situation de ces autres agents sera indiquée au regard des parties de bâtiments concernées. NOTE 1 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.

J – Moyens d'investigation utilisés

Examen visuel des parties visibles et accessibles. Sondage mécanique (poinçon) des bois visibles et accessibles.

Examen visuel des parties visibles et accessibles :

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

NOTE 1 L'examen des meubles est aussi un moyen utile d'investigation.

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.

NOTE 2 L'examen des meubles est aussi un moyen utile d'investigation.

Les parties cachées ou inaccessibles susceptibles de présenter des indices d'infestations qui n'ont pas fait l'objet de sondage ni d'examen sont mentionnées dans le rapport de l'état relatif à la présence de termites.

K – Mentions

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. Etabli en respect de la norme NF P 03-201 (février 2016). L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

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 L126-4 et L183-18 du code de la construction et de l'habitation.

NOTA 2 Conformément à l'article L271-6 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.

NOTA 3 le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par CESI CERTIFICATION 1 av du Général De Gaulle 92074 PARIS LA DEFENSE





MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



L – Date d'établissement du rapport de l'état relatif à la présence de termites

Etat réalisé le 22/10/2025 et valable jusqu'au 21/04/2026.

Fait en nos locaux, le 22/10/2025

Nom et prénom de l'opérateur :

GUARINIELLO Marc

Signature de l'opérateur (et cachet de l'entreprise)

SAS MAG EXPERTISE
51 les Cabanès de Carnon
34250-PALAVAS LES FLOTS
Siret : 844 502 013 00015
Tél : 06 47 66 14 54

Conclusions

Nous n'avons pas constaté la présence de traces de termites le jour de la visite.

SAS MAG EXPERTISE – 51 rue Charles Nungesser 34130 MAUGUIO FREJOUQUES
TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com





MAG EXPERTISE
LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



Certificat de compétences

CESI CERTIFICATION

Tour HYFIVE
1 av. du Général De Gaulle
92074 PARIS LA DEFENSE

CERTIFICAT

N° ODI-00261

Version 24

Nous attestons que :
GUARINIELLO Marc

Né(e) le : 25/04/1984
A : MONTPELLIER

**Répond aux exigences de compétences de certification de personnes « Opérateurs en
Diagnostics Immobiliers » pour les domaines techniques suivants :**

Domaine(s) Technique(s)

Plomb CREP sans mention
Amiante sans mention
DPE Individuel
Electricité
Gaz
Termites métropole
Audit énergétique
DPE Tous types de bâtiments

Validité du Certificat

Du 29/07/2021 au 28/07/2028
Du 04/02/2022 au 03/02/2029
Du 13/03/2022 au 12/03/2029
Du 29/04/2022 au 28/04/2029
Du 04/06/2022 au 03/06/2029
Du 24/09/2022 au 23/09/2029
Du 15/05/2025 au 12/03/2029
Du 24/06/2024 au 12/03/2029

**Les évaluations des opérateurs en diagnostics immobiliers sont réalisées
conformément aux dispositions définies dans les référentiels de certification.**

- Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification
- Arrêté du 2 juillet 2018 modifié définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
- Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
- Décret n° 2023-1219 du 20 décembre 2023 définissant le référentiel de compétences et les modalités de contrôle de ces compétences pour les diagnostiqueurs immobiliers en vue de la réalisation de l'audit énergétique mentionné à l'article L. 126-28-1 du code de la construction et de l'habitation.

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir
ce que de droit.

Edité à Paris,

Le 15/05/2025

Le Directeur

Sébastien MAURICE



SAS MAG EXPERTISE – 51 rue Charles Nungesser 34130 MAUGUIO FREJORGUE

TEL : 06.47.66.14.54 – mag.expertise@gmail.com





MAG EXPERTISE

LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS



Attestation d'assurance

Klarity.

**ATTESTATION D'ASSURANCE
RESPONSABILITE CIVILE
DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER**
Valable du 22/05/2025 au 01/05/2026

Nous soussignés **Klarity Assurance SAS** - Courtage en Assurance – dont le centre de gestion se situe au 1 Av. de l'Angevinière, 44800, St-Herblain, attestons, sous réserve du paiement intégral de la cotisation d'assurance, par la présente que :

MAG EXPERTISE
Représenté par : **Guariniello Marc**
51 LES CABANES DE CARNON
34250 PALAVAS-LES-FLOTS
N° SIREN : **844502013**
Date de création : **17-12-2018**
Téléphone : **0679979447**
Email : **mg.magexpertise@gmail.com**

Est titulaire du contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle du fait de ses activités professionnelles de **Diagnostic Immobilier** auprès de Markel Insurance SE, société d'assurance dont le siège social est situé à Sophienstrasse 26, 80333 Muenchen, Allemagne, agissant par l'intermédiaire de sa succursale en France située au 93 Avenue Charles de Gaulle, 92200 Neuilly-sur-Seine sous le n° **CDIAGK001995** souscrit à effet du 22/05/2025. Le détail des activités assurées est indiqué aux Conditions Particulières.

Les montants de la garantie Responsabilité Civile Professionnelle sont fixés à **300 000 €** par sinistre et **500 000 €** par année d'assurance.

La présente attestation n'implique qu'une présomption de garantie, et est délivrée pour servir et valoir ce que de droit. Elle ne peut engager l'Assureur au-delà des clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Fait à **CHAMBOURCY**,
le **15 juillet 2025**

Par délégation de l'assureur :
Ying Liang

Contrat souscrit par l'intermédiaire de KLARITY Assurance 3, rue Racine de Montville 76240 Chambourcy
N° Orlas : 22004261 (www.orlas.fr) R.C.S. 910 098 227 à Versailles (dénommé « le Gestionnaire ») auprès des assureurs (dénommés « Les Assureurs »)
Klarity exerce sous le contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) – 4 Place de Budapest – 75436 Paris

SAS MAG EXPERTISE – 51 rue Charles Nungesser 34130 MAUGUIO FREJOUQUES
TEL : 06.47.66.14.54 – mg.expertise@gmail.com

Page 6 sur 6



DPE diagnostic de performance énergétique (logement)

n° : 2534E3377472G
établi le : 27/10/2025
valable jusqu'au : 26/10/2035

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 : <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>



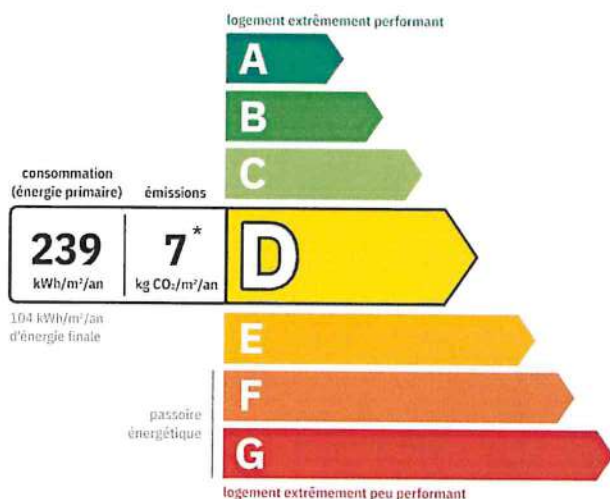
dossier n° : 2025-CUENOT NUOVELOT
adresse : 750 Avenue de Montpellier 34740
VENDARGUES
type de bien : Appartement
année de construction : 2009
surface de référence : 19.00m²

étage : 2ème Etage
porte : 231
lot n° : 275

diagnostiqueur : Marc
Guariniello

propriétaire : Stéphane et Nathalie CUENOT
NUOVELOT
adresse : 453 Rouaou 29380 BANNALEC

Performance énergétique et climatique



* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO₂
A — 7 kg CO₂/m²/an



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 133 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 689 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) O_AppartCollectif



entre **430€** et **630€** par an

Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022 et 2023 (abonnements compris)

Comment réduire ma facture d'énergie ?
voir p.3

Informations diagnostiqueur

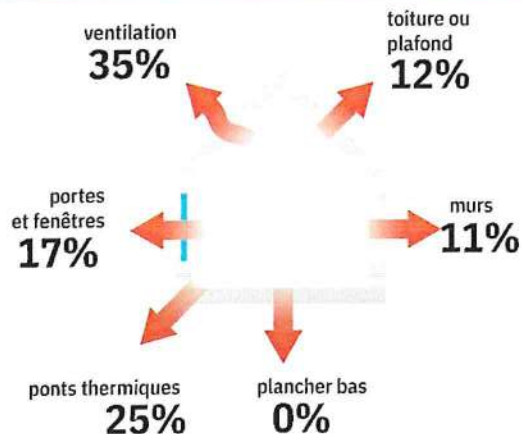
SAS MAG EXPERTISE
51 Rue Charles Nungesser Immeuble
Le Delta,
34130 MAUGUIO
N° SIRET : ODI-00261 du 04/06/2022

tel : 06.47.66.14.54
email : mg.magexpertise@gmail.com
n° de certification : ODI-00261
org.de certification : CESI CERTIFICATION



À 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 sont collectées et traitées par l'Observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de validité de la certification du diagnostiqueur. Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou d'une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse indiquée à la page 3 du présent document ou à l'adresse indiquée à la page 3 du présent document. (https://observatoire-dpe.ademe.fr/)

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



Système de ventilation en place



VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012

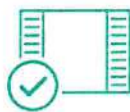
Confort d'été (hors climatisation)*



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



toiture isolée



fenêtres équipées 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'énergies renouvelables

Diverses solutions existent :



pompe à chaleur



chauffe eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques



chauffage au bois



réseau de chaleur vertueux



géothermie



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	 électricité	1333 (580 é.f.)	entre 130€ et 180€	 29%
 eau chaude sanitaire	 électricité	2873 (1249 é.f.)	entre 280€ et 390€	 63%
 refroidissement		0 (0 é.f.)	entre 0€ et 0€	0%
 éclairage	 électricité	83 (36 é.f.)	entre 0€ et 20€	2%
 auxiliaire	 électricité	264 (115 é.f.)	entre 20€ et 40€	6%
énergie totale pour les usages recensés :		4 553 kWh (1 980 kWh é.f.)	entre 430€ et 630€ par an	

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

Absence d'information sur la chaudière collective : le type d'énergie réellement utilisé peut être différent.

Conventionnellement, ces chiffres sont données 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 56ℓ par jour.
é.f. → énergie finale

* Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022 et 2023 (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 -35% sur votre facture **soit -55€ par an**

astuces (plus facile si le logement dispose de solutions de pilotage efficaces)

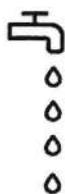
- Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
- Chauffez les chambres à 17°C la nuit.



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 → 56ℓ/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

23ℓ consommés en moins par jour,
c'est -15% sur votre facture **soit -51€ 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	Murs Sud, Nord en blocs de béton creux donnant sur l'extérieur, avec isolation intérieure	bonne
 plancher bas	Pas de plancher déperditif	très bonne
 toiture/plafond	Plafonds inconnu donnant sous local non chauffé non accessible, avec isolation extérieure	moyenne
 portes et fenêtre	Portes toute menuiserie opaque pleine isolée Fenêtres battantes pvc, double vitrage et persienne coulissante (épaisseur tablier > 22mm)	bonne

Vue d'ensemble des équipements

	description
 chauffage	Installation de chauffage seul classique (système individuel) Générateur à effet joule direct (Année: 2007, Energie: Electricité) Emetteur(s): Convecteur électrique NFC, NF** et NF***
 pilotage	Générateur avec régulation par pièce, Equipement : absent, Système : radiateur / convecteur
 eau chaude sanitaire	Ballon électrique à accumulation vertical Autres ou inconnue, non bouclé, de type accumulé (système individuel)
 climatisation	
 ventilation	VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012



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



ventilation

Aérer les pièces 5 minutes par jour, fenêtres grandes ouvertes.

Ne pas obstruer les entrées d'air. Les nettoyer à l'aide d'un chiffon sec → 1 fois par an

Nettoyer les bouches d'extraction → tous les 2 ans

Entretien des conduits par un professionnel → tous les 3 à 5 ans



éclairages

Nettoyer les ampoules et luminaires.



isolation

Faire vérifier les isolants par un professionnel → tous les 20 ans



Recommandation 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 ① de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack ② 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 ① + ② ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack ① avant le pack ②). 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 : 7220 à 9780€

lot	description	performance recommandée
 chauffage	Mise en place d'une pompe à chaleur Air/Air réversible (SCOP = 3.9), sans réseau de distribution	SCOP = 3.9

2

Les travaux à envisager montant estimé : 3650 à 4950€

lot	description	performance recommandée
 eau chaude sanitaire	Installation d'un chauffe-eau thermodynamique sur air extrait dernière génération	

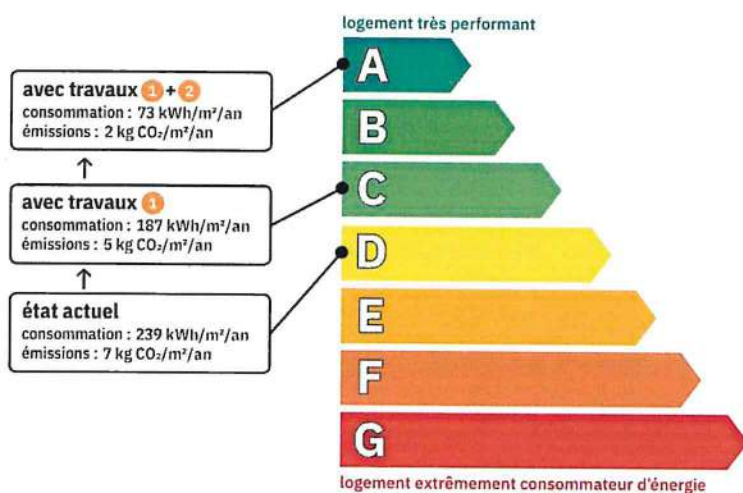
Commentaires :

Aucun commentaire utile sur les recommandations

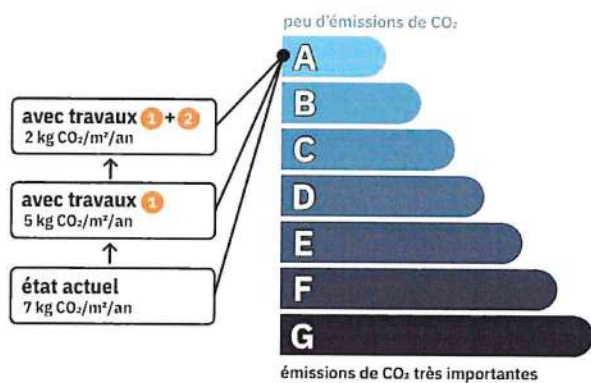


Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



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

ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

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

france-renov.gouv.fr/aides



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 CESI CERTIFICATION ,
1 av du Général De Gaulle 92074 PARIS LA DEFENSE

référence du logiciel validé : WinDPE v3
référence du DPE : 2025-CUENOT NUOVELOT
date de visite du bien : 22/10/2025
invariant fiscal du logement : Non communiqué
référence de la parcelle cadastrale :
méthode de calcul : 3CL-DPE 2021 (V 2024.6.1.0)
numéro d'immatriculation de la copropriété : Non communiqué

Justificatifs fournis pour établir le DPE :
Néant

La surface de référence d'un logement est la surface habitable du logement au sens de l'article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation, à laquelle sont ajoutées les surfaces des vérandas chauffées ainsi que les surfaces des locaux chauffés pour l'usage principal d'occupation humaine, d'une hauteur sous plafond d'au moins 1,80 mètres.

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

Aucun élément pouvant amener à des différences entre les consommations estimées et les consommations réelles n'a été relevé.

généralités	donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
	département	📍 Observé/mesuré	34740
	altitude	📡 données en ligne	43m
	type de bien	📍 Observé / mesuré	Appartement en immeuble collectif
	année de construction	≈ Estimé	2009
	période de construction	≈ Estimé	De 2006 à 2012
	surface de référence du bien	📍 Observé / mesuré	19.00m²
	surface de l'immeuble	📍 Observé / mesuré	m²
	nombre de niveaux	📍 Observé / mesuré	1
	hauteur moyenne sous plafond	📍 Observé / mesuré	2.50m



Fiche technique du logement (suite)

enveloppe (suite)

toiture / plafond 1	surface totale (m²)	⌚ Observé/mesuré	19
	surface opaque (m²)	⌚ Observé/mesuré	19 (surface des menuiseries déduite)
	type	⌚ Observé/mesuré	Plafond inconnu
	type de toiture	⌚ Observé/mesuré	Combles perdus
	isolation	⌚ Observé/mesuré	Oui
	type isolation	✗ Valeur par défaut	ITE
	épaisseur isolant	⌚ Observé/mesuré	Inconnue
	année d'isolation	✗ Valeur par défaut	De 2006 à 2012
	inertie	⌚ Observé/mesuré	Légère
	mitoyenneté	⌚ Observé/mesuré	Local non chauffé non accessible
	coefficient de déperdition (b)	Méthode 3CL	0.95
mur 1	surface totale (m²)	⌚ Observé/mesuré	7.45150991410466
	surface opaque (m²)	⌚ Observé/mesuré	5.552 (surface des menuiseries déduite)
	type	⌚ Observé/mesuré	Murs en blocs de béton creux
	épaisseur moyenne (cm)	⌚ Observé/mesuré	20 et -
	isolation	⌚ Observé/mesuré	Oui
	type isolation	⌚ Observé/mesuré	ITI
	épaisseur isolant	⌚ Observé/mesuré	Inconnue
	année d'isolation	⌚ Observé/mesuré	De 2006 à 2012
	inertie	⌚ Observé/mesuré	Lourde
	orientation	⌚ Observé/mesuré	Sud
	plancher haut associé	⌚ Observé/mesuré	Plancher haut 1 - Plafond inconnu
	mitoyenneté	⌚ Observé/mesuré	Paroi extérieure
	coefficient de déperdition (b)	Méthode 3CL	1
mur 2	surface totale (m²)	⌚ Observé/mesuré	7.45067111071211
	surface opaque (m²)	⌚ Observé/mesuré	5.511 (surface des menuiseries déduite)
	type	⌚ Observé/mesuré	Murs en blocs de béton creux
	épaisseur moyenne (cm)	⌚ Observé/mesuré	20 et -
	isolation	⌚ Observé/mesuré	Oui
	type isolation	⌚ Observé/mesuré	ITI
	épaisseur isolant	⌚ Observé/mesuré	Inconnue
	année d'isolation	⌚ Observé/mesuré	De 2006 à 2012
	inertie	⌚ Observé/mesuré	Lourde
	orientation	⌚ Observé/mesuré	Nord
	plancher haut associé	⌚ Observé/mesuré	Plancher haut 1 - Plafond inconnu
	mitoyenneté	⌚ Observé/mesuré	Paroi extérieure
	coefficient de déperdition (b)	Méthode 3CL	1
porte 1 (Porte sur Mur 2)	nombre	⌚ Observé/mesuré	1
	surface	⌚ Observé/mesuré	1.94
	type	⌚ Observé/mesuré	Porte toute menuiserie opaque pleins isolée



Fiche technique du logement (suite)

enveloppe (suite)

porte 1 (Porte sur Mur 2) (suite)	largeur du dormant	⊕ Observé/mesuré	5
	localisation	⊕ Observé/mesuré	Au nu intérieur
	retour isolant	⊕ Observé/mesuré	Sans retour
	étanchéité	⊕ Observé/mesuré	Présence de joint
	mur affilié	⊕ Observé/mesuré	Mur 2 - Murs en blocs de béton creux
	mitoyenneté	⊕ Observé/mesuré	Paroi extérieure
	coefficient de déperdition (b)	Méthode 3CL	1
fenêtres / baie 1 (Fenêtre sur Mur 1)	nombre	⊕ Observé/mesuré	1
	surface	⊕ Observé/mesuré	1.90
	type	⊕ Observé/mesuré	Menuiserie Pvc
	largeur du dormant	⊕ Observé/mesuré	5
	localisation	⊕ Observé/mesuré	Au nu intérieur
	retour isolant	⊕ Observé/mesuré	Sans retour
	type de paroi	⊕ Observé/mesuré	Fenêtres battantes
	type de vitrage	⊕ Observé/mesuré	Double vitrage
	étanchéité	⊕ Observé/mesuré	Présence de joint
	inclinaison	⊕ Observé/mesuré	Vertical
	épaisseur lame d'air	⊕ Observé/mesuré	16
	remplissage	⊕ Observé/mesuré	Inconnu
	type de volets	⊕ Observé/mesuré	Persienne coulissante (épaisseur tablier > 22mm)
	orientation	⊕ Observé/mesuré	Sud
	type de masques proches	⊕ Observé/mesuré	Aucun
	type de masques lointains	⊕ Observé/mesuré	Aucun
	mur/plancher haut affilié	⊕ Observé/mesuré	Mur 1 - Murs en blocs de béton creux
	donnant sur	⊕ Observé/mesuré	Paroi extérieure
	coefficient de déperdition (b)	Méthode 3CL	1
pont thermique 1	type de liaison	⊕ Observé/mesuré	Mur 1 / Plancher haut 1
	Longueur	⊕ Observé/mesuré	2.98060396564186
pont thermique 2	type de liaison	⊕ Observé/mesuré	Mur 2 / Plancher haut 1
	Longueur	⊕ Observé/mesuré	2.98026844428484
pont thermique 3	type de liaison	⊕ Observé/mesuré	Mur 2 / Porte 1
	Longueur	⊕ Observé/mesuré	5.2
pont thermique 4	type de liaison	⊕ Observé/mesuré	Mur 1 / Fenêtre 1
	Longueur	⊕ Observé/mesuré	5.9
pont thermique 5	type de liaison	⊕ Observé/mesuré	Mur 1 / Plancher intermédiaire
	Longueur	⊕ Observé/mesuré	2.98060396564186
pont thermique 6	type de liaison	⊕ Observé/mesuré	Mur 2 / Plancher intermédiaire
	Longueur	⊕ Observé/mesuré	2.98026844428484
système de ventilation 1	Type	⊕ Observé/mesuré	VMC SF Auto réglable de 2001
	Énergie	⊕ Observé/mesuré	Électricité



Fiche technique du logement (suite)

enveloppe (suite)

système de ventilation 1 (suite)	façade exposées	⌚ Observé / mesuré	plusieurs
	type d'installation	⌚ Observé/mesuré	Installation de chauffage seul classique
	surface chauffée	⌚ Observé/mesuré	19.00
	générateur type	⌚ Observé/mesuré	Générateur à effet joule direct
	énergie	⌚ Observé/mesuré	Electricité
	générateur année installation	✗ Valeur par défaut	2007
	régulation installation type		Convecteur électrique NFC, NF** et NF***
systèmes de chauffage / Installation 1	émetteur type	⌚ Observé/mesuré	Convecteur électrique NFC, NF** et NF***
	émetteur année installation	✗ Valeur par défaut	2007
	distribution type	⌚ Observé/mesuré	Pas de réseau de distribution
	en volume habitable	⌚ Observé/mesuré	Oui
	numéro d'intermittence		1
	émetteur	⌚ Observé/mesuré	Principal
	fonctionnement ecs	⌚ Observé/mesuré	Chauffage seul
pilotage 1	nombre de niveau chauffé	⌚ Observé/mesuré	1
	numéro		1
	équipement		Absent
	chauffage type		Divisé
	régulation pièce par pièce		Avec
	système		Radiateur / Convecteur
	production type	⌚ Observé/mesuré	Ballon électrique à accumulation vertical Autres ou inconnue
systèmes d'eau chaude sanitaire / Installation 1	installation type	⌚ Observé/mesuré	Individuelle
	localisation	⌚ Observé/mesuré	En volume habitable et pièces alimentées contiguës
	volume ballon (L)	⌚ Observé/mesuré	150
	énergie	⌚ Observé/mesuré	Electrique
	bouclage réseau	⌚ Observé/mesuré	Non bouclé
	type de production d'ecs	⌚ Observé/mesuré	accumulée
	nombre de niveau	⌚ Observé/mesuré	1



Nous attestons que :
GUARINIELLO Marc

Né(e) le : 25/04/1984 A : MONTPELLIER

**Répond aux exigences de compétences de certification de personnes « Opérateurs en
Diagnostics Immobiliers » pour les domaines techniques suivants :**

Domaine(s) Technique(s)

Validité du Certificat

Plomb CREP sans mention

Du 29/07/2021 au 28/07/2028

Amiante sans mention

Du 04/02/2022 au 03/02/2029

DPE individuel

Du 13/03/2022 au 12/03/2029

Electricité

Du 29/04/2022 au 28/04/2029

Gaz

Du 04/06/2022 au 03/06/2029

Termites métropole

Du 24/09/2022 au 23/09/2029

**Les évaluations des opérateurs en diagnostics immobiliers sont réalisées
conformément aux dispositions définies dans les référentiels de certification.**

- Arrêté du 2 juillet 2018 modifié définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
- Arrêté du 21 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir
ce que de droit.

Edité à Paris,

Le 23/09/2022

Le Directeur



Sébastien MAURICE



Votre Assurance

► RCE PRESTATAIRES

Assurance et Banque



SAS MAG EXPERTISE
51 LES CABANES DE CARNON
34250 PALAVAS LES FLOTS FR

AGENT

MELYSSA & JEAN-MARC VIEU
RESIDENCE ST CHARLES AVENUE
10 RUE HENRI SERRE
34090 MONTPELLIER
Tél : 0499669962
Email : AGENCE VIEU@AXA.FR
Portefeuille : 0034134244

Vos références :

Contrat n° 10980947104
Client n° 3986918404

AXA France IARD, atteste que :

SAS MAG EXPERTISE
51 LES CABANES DE CARNON
34250 PALAVAS LES FLOTS

est titulaire d'un contrat d'assurance N° 10980947104 ayant pris effet le 01/01/2023.

Le présent contrat garantit la, ou les, activité(s) suivante(s) :

DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS

Liste des Diagnostics Couverts :

Diagnostics relevant du DDT (Dossier de Diagnostic Technique) soumis à obligation d'assurance :

- Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique
- L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du code de la santé publique
- L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du Code de la construction et de l'habitation
- L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Le diagnostic de performance énergétique
- L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 du Code de la Construction et de l'Habitation

Diagnostics relevant du DDT (Dossier de Diagnostic Technique) non soumis à obligation d'assurance :

- L'état des risques et pollution ERP

Diagnostics annexes :

Diagnostic Loi Carrez

Diagnostic Loi Boutin

Diagnostic amiante avant travaux / démolition sans préconisations de travaux (NF X46-020),

Diagnostic Technique Amiante

130652620265107

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre

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

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



1/2



A l'exclusion pour l'ensemble des activités de :

- toute activité d'extraction, d'exploitation et d'enlèvement d'amiante.
- toute mission ou d'immixtion, même partielle, en maîtrise d'œuvre ou préconisation technique portant sur des ouvrages visés par les articles 1792 à 1792-6 du Code Civil ; des missions de contrôle technique visées par le Code de la Construction et de l'Habitation ; des missions relevant de bureau d'études pour les ouvrages relevant des articles 1792 à 1792-6 du Code Civil.
- toutes activités relevant de l'exercice d'une profession réglementée autre que celle de diagnostiqueur immobilier que celle de diagnostiqueur immobilier telle que le conseil juridique ou la gestion immobilière et toutes activités de conseil et de bureau d'études industriels.

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

La présente attestation est valable pour la période du **01/01/2025** au **01/01/2026** 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 MONTPELLIER le 7 janvier 2025
Pour la société :



AXA France IARD SA

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

2/2



750 Avenue de Montpellier 34740 Vendargues
BA 15 | BA 242

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

En application des articles L.125-5 à 7 et R.125-26 du code de l'environnement.

Date de commande : 27/10/2025
Valable jusqu'au : 27/04/2026
N° de commande : 829677

Commune : Vendargues
Code postal : 34740
Code insee : 34327
Lat/Long : 43.647307, 3.952936
Altitude : 34.88 m

Vendeur ou Bailleur : CUENOT NUOVELOT
Acquéreur ou locataire :

Parcelle(s) :

34327 000 BA 15 34327 000 BA 242



Niveau 1 Fiche Radon Radon	Niveau 2 Fiche Seisme Seisme	Aucun ENSA / PEB	Non concerné Recul du trait de cote	Fort Sols argileux	Non concerné Fiche OLD Old: Débroussalement
0 SIS	2 CASIAS	4 ICPE	Inondation  NON CONCERNÉ		

* A titre informatif

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

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

<https://www.etat-risque.com/s/GWTTY>



Scannez ce QR Code pour vérifier l'authenticité des données contenues dans ce document.



LES PLANS DE PREVENTIONS NATURELS

Type	Plan de Prevention des Risques	Exposition
Inondation	APPROUVE Le 14/08/2003 <i>PPRI_Saison. Inondation</i>	BA 15 Non BA 242 Non
	APPROUVE Le 14/08/2003 <i>PPRI_Saison. Inondation - Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau</i>	



LES PLANS DE PREVENTIONS MINIERES

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

LES PLANS DE PREVENTIONS TECHNOLOGIQUES

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



ETAT DES RISQUES

Adresse de l'immeuble ou numéro de la ou des parcelles concernées	Code postal ou code Insee	Nom de la commune
750 Avenue de Montpellier 34740 Vendargues BA 15 BA 242	34740 (34327)	Vendargues
Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)		
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR NATURELS Oui ☐ Non ☒		
Prescrit ⁽¹⁾ ☐ ou anticipé ⁽²⁾ ☐ ou approuvé ⁽³⁾ ☐ ou approuvé et en cours de révision ⁽⁴⁾ ☐ Date		
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :		
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN Oui ☐ Non ☐		
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés Oui ☐ Non ☐		
Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)		
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR MINIERES Oui ☐ Non ☒		
Prescrit ⁽¹⁾ ☐ ou anticipé ⁽²⁾ ☐ ou approuvé ⁽³⁾ ☐ ou approuvé et en cours de révision ⁽⁴⁾ ☐ Date		
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :		
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM Oui ☐ Non ☐		
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés Oui ☐ Non ☐		
Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)		
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR TECHNOLOGIQUES Oui ☐ Non ☒		
Prescrit ⁽¹⁾ ☐ ou approuvé ⁽³⁾ ☐ ou approuvé et en cours de révision ⁽⁴⁾ ☐ Date		
Si oui, les risques technologiques pris en considération sont liés à : Effet toxique ☐ ou effet thermique ☐ ou effet de surpression ☐		
> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement Oui ☐ Non ☐		
> L'immeuble est situé en zone de prescription : Oui ☐ Non ☐		
- si la transaction concerne un logement, des travaux prescrits ont été réalisés Oui ☐ Non ☐		
- si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location ⁽⁵⁾ Oui ☐ Non ☐		



Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire		
L'immeuble se situe dans une zone de sismicité classée en :		
Zone 1 Très faible	Zone 2 Faible ☒	Zone 3 Modérée
Zone 4 Moyenne	Zone 5 Forte	
Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon		
L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3		Oui ☐ Non ☒
Situation de l'immeuble au regard des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD)		
L'immeuble se situe dans un secteur soumis aux Obligations Légales de Débroussaillage		Oui ☐ Non ☒
Information relative à la pollution des sols		
Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)		Oui ☐ Non ☒
Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe Naturels, Miniers ou Technologiques		
L'immeuble a-t-il donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe Naturels, Miniers ou Technologiques ?		Oui ☐ Non ☐
Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)		
L'immeuble est-il situé sur une commune exposée au recul du trait de côte et listée par le décret n° 2024-531 du 10 juin 2024 modifiant le décret n° 2022-750 du 29/04/2022 ?		Oui ☐ Non ☒ N/C ☐
L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme.		Oui ☐ Non ☐ N/C ☒
Ces documents sont notamment accessibles à l'adresse : geoportail-urbanisme.gouv.fr		
Si oui, l'horizon temporel d'exposition au recul du trait de côte est :		> d'ici à 30 ans ☐ > compris entre 30 et 100 ans ☐ N/C ☒
> L'immeuble est-il concerné par des prescriptions applicables à cette zone ?		Oui ☐ Non ☐ N/C ☒
> L'immeuble est-il concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser ?		Oui ☐ Non ☐ N/C ☒
Retrait Gonflement des Argiles - Information relative aux travaux non réalisés		
Article R125-24 du Code de l'environnement du Décret n° 2024-82 du 5 février 2024		
<i>"En cas de vente du bien assuré et lorsqu'il dispose du rapport d'expertise qui lui a été communiqué par l'assureur conformément à l'article L. 125-2 du code des assurances, le vendeur joint à l'état des risques la liste des travaux permettant un arrêt des désordres existants non réalisés bien qu'ayant été indemnisés ou ouvrant droit à une indemnisation et qui sont consécutifs à des dommages matériels directs causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols survenus pendant la période au cours de laquelle il a été propriétaire du bien."</i>		
L'immeuble est concerné par les critères énoncés dans l'article R125-24 du Code de l'environnement.		Oui ⁽⁵⁾ ☐ Non ☐
Vendeur / Bailleur	Date / Lieu	Acquéreur / Locataire
Nom	Date	Nom
CUENOT NUOVELOT	27/10/2025	
Signature	Lieu	Signature
	Vendargues	
(1) Prescrit = PPR en cours d'élaboration à la suite d'un arrêté de prescription. (2) Anticipé = PPR visant les nouveaux immeubles et bien immobiliers et rendu immédiatement opposable par arrêté préfectoral. (3) Approuvé = PPR adopté et annexé au document d'urbanisme. (4) Approuvé et en cours de révision = PPR adopté mais actuellement en cours de modification ou de révision. Il est conseillé de se renseigner sur les éventuelles modifications de prescription. (5) Information non obligatoire au titre de l'information acquéreur localaire mais fortement recommandée. (6) Si oui, le vendeur doit joindre à l'état des risques la liste des travaux non encore réalisés.		
Information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, le retrait du trait de côte et les pollutions de sols, pour en savoir plus... consultez les sites Internet : georisques.gouv.fr et geoportail-urbanisme.gouv.fr		
Etat des risques, pollutions et sols		en application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du code de l'environnement
		MTEECPR / DGPR Janvier 2025

ETAT DES NUISANCES SONORES AÉRIENNES

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112-3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière

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

N° du Mis à jour le

2. Adresse Code postal ou Insee Commune

750 Avenue de Montpellier 34740 Vendargues 34740 (34327) Vendargues

SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS D'EXPOSITION AU BRUIT (PEB)

>L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB

Oui Non X

Révisé Approuvé Date

Si oui, nom de l'aérodrome :

>L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation

Oui Non

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

Oui Non

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

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

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

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

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

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

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

DOCUMENTS DE REFERENCE PERMETTANT LA LOCALISATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DES NUISANCES PRESENT EN COMPTE

Document de référence :

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

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

Vendeur ou Bailleur
CUENOT NUOVELOT

Date / Lieu
27/10/2025

Acquéreur ou Locataire

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

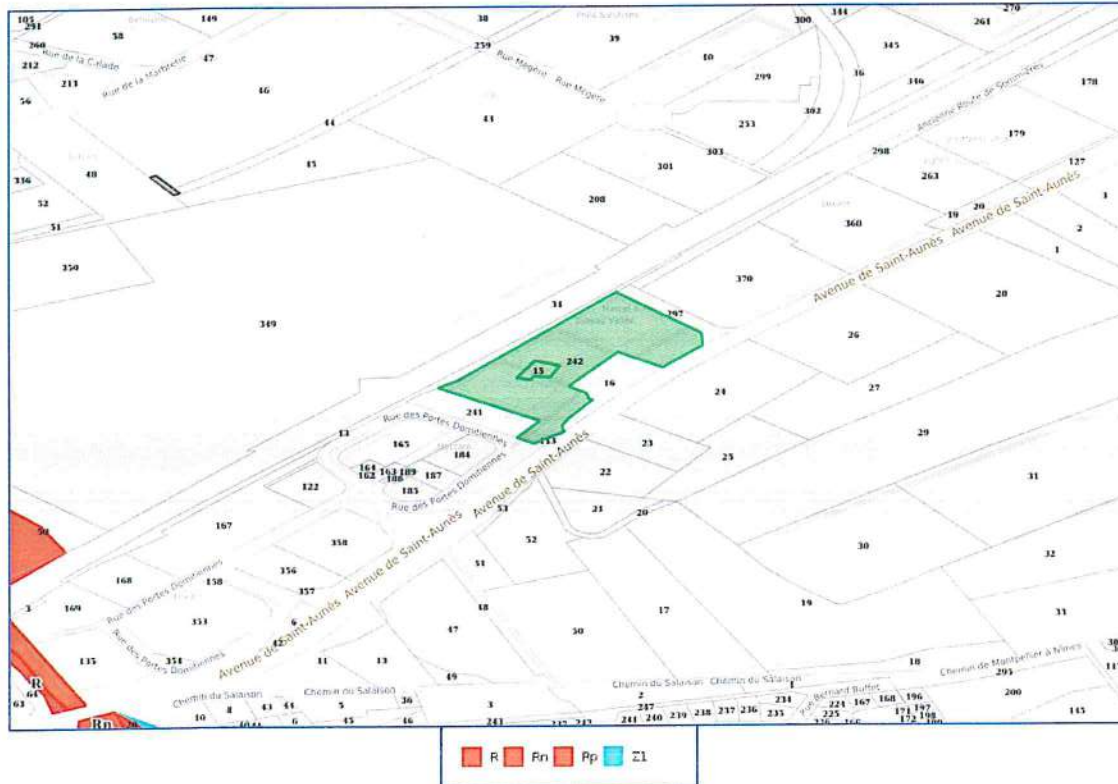
Modèle état des nuisances sonores aériennes

En application de l'article L. 112.11 du code de l'urbanisme

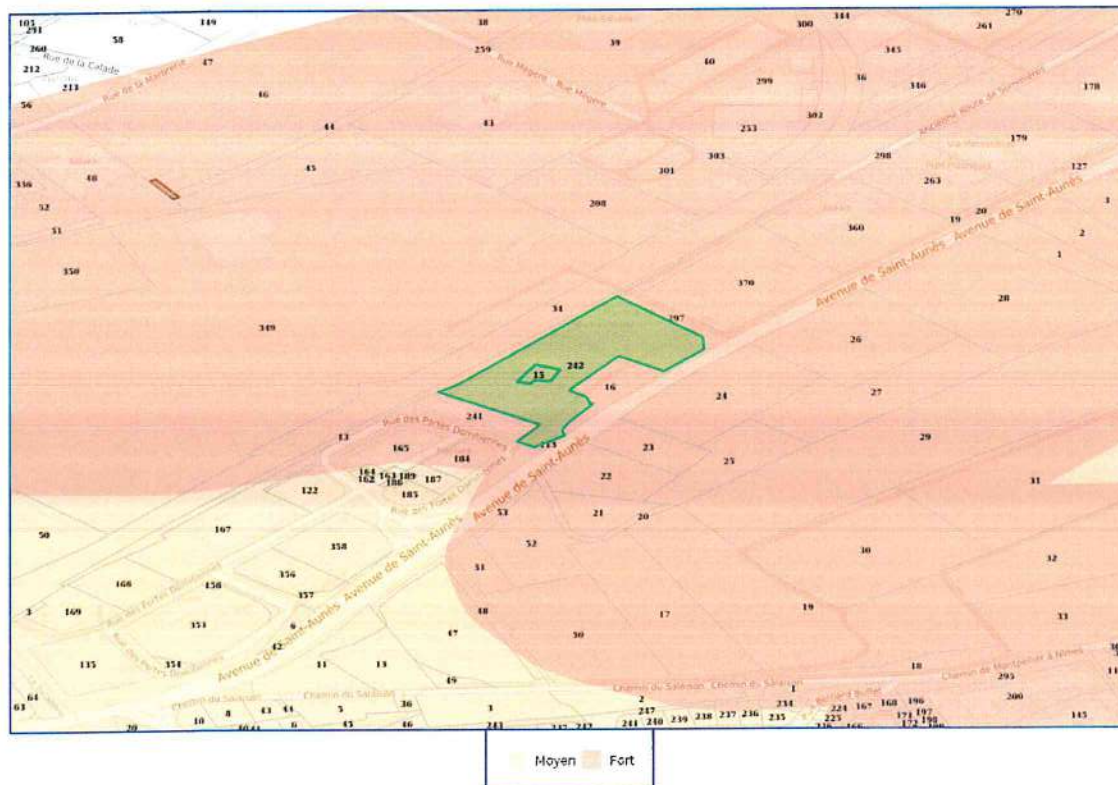
MTE DGAC/juin 2020



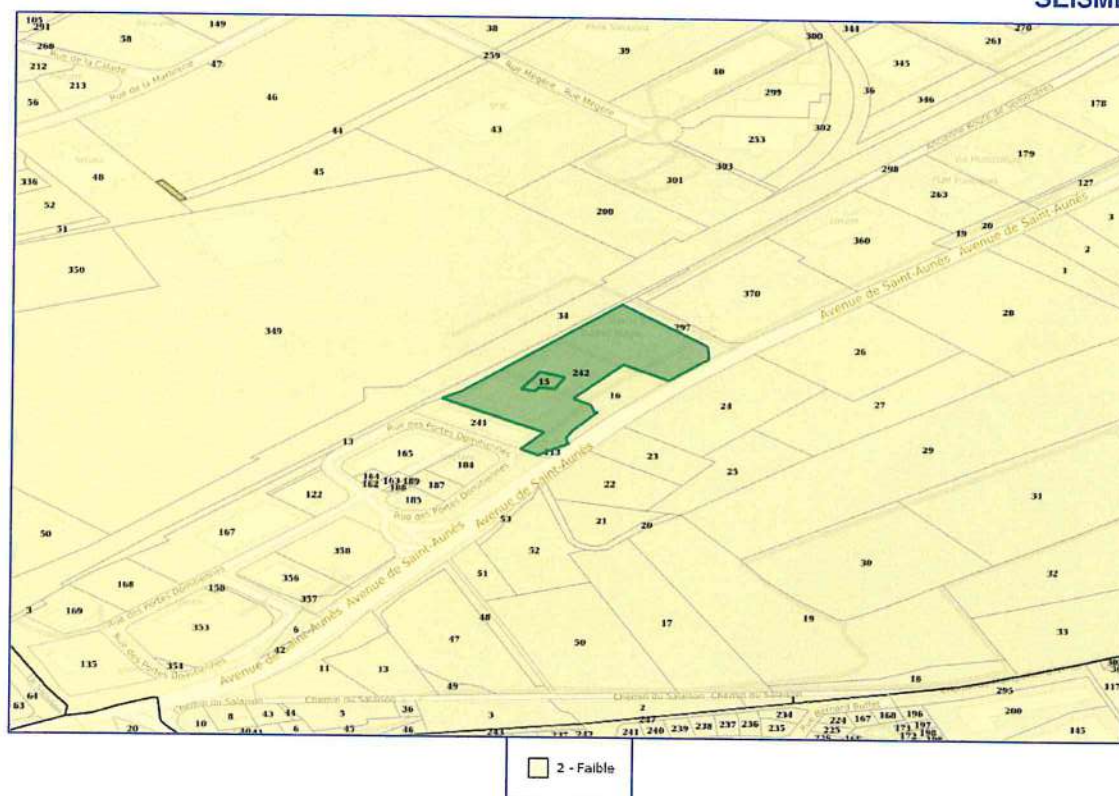
PPRN - INONDATION



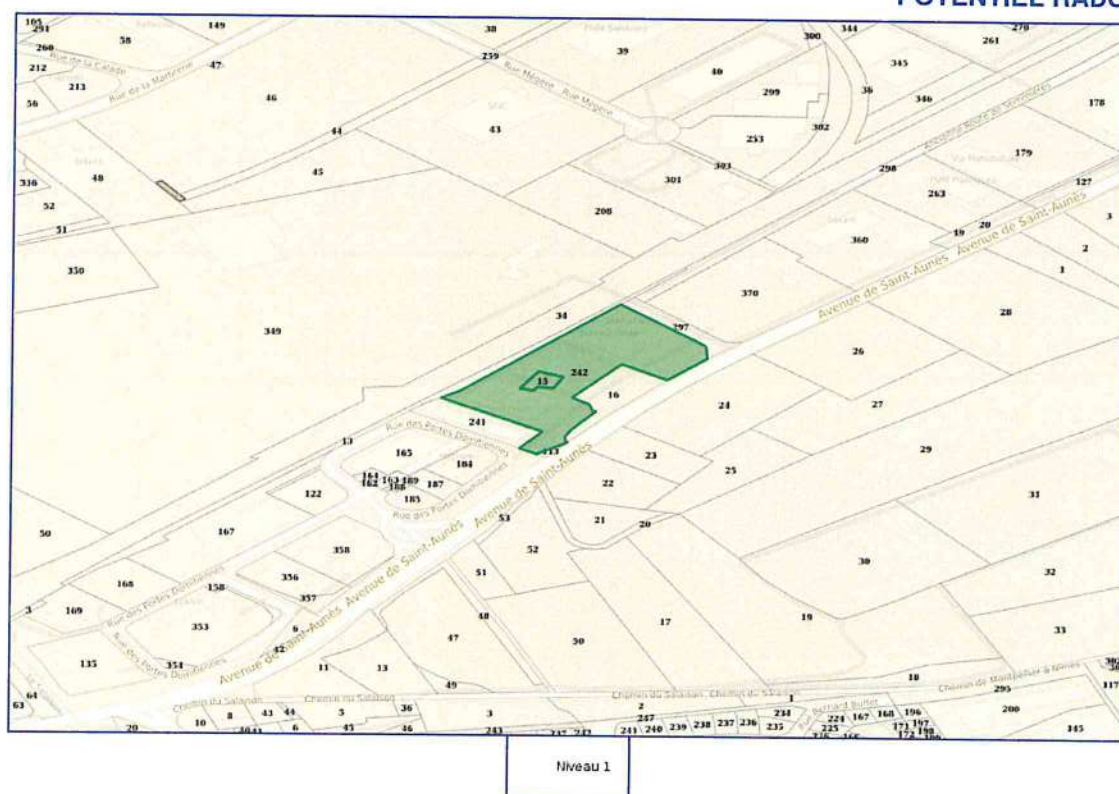
ARGILES



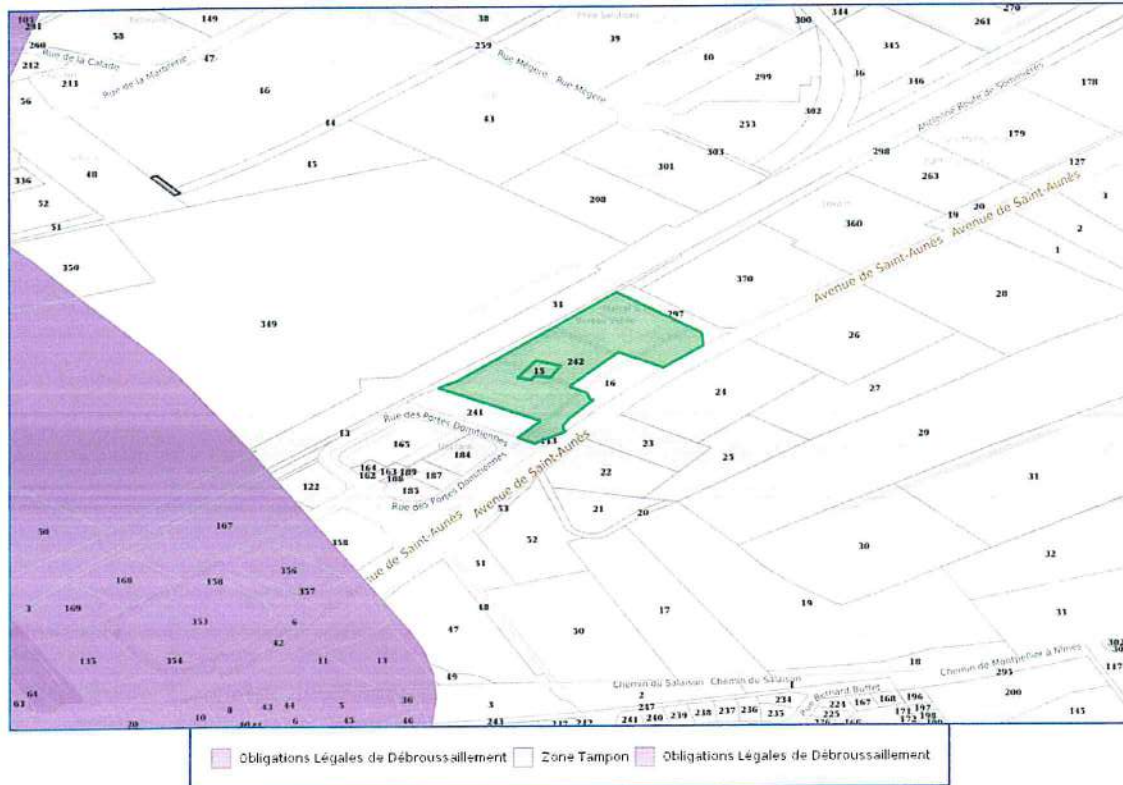
SEISMES



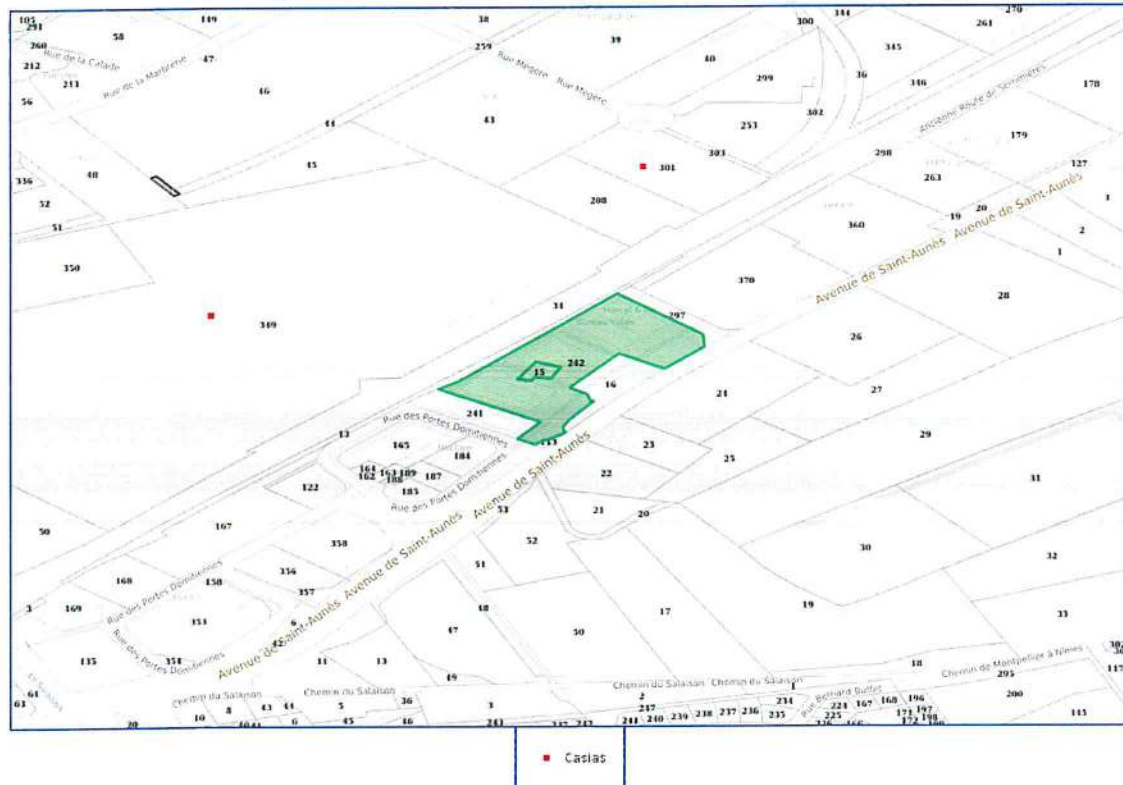
POTENTIEL RADON

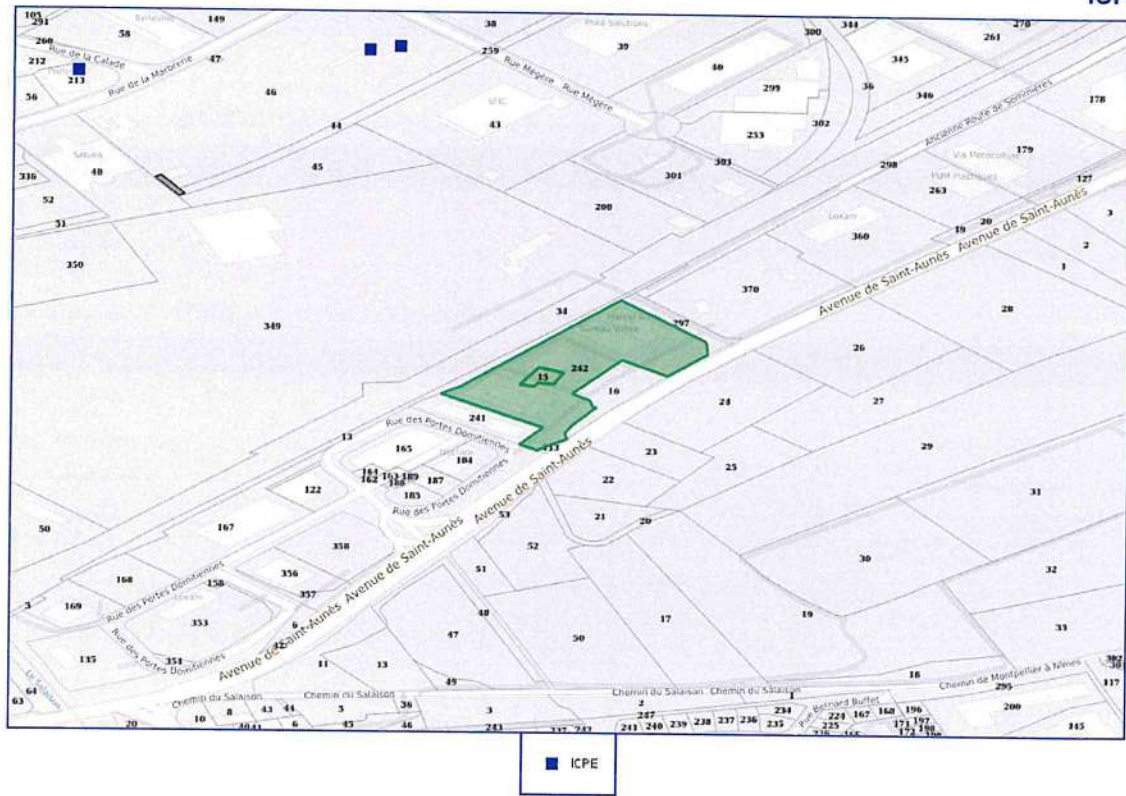


DÉBROUSSAILLEMENT



CASIAS





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

Code	Description	Distance	Fiche
------	-------------	----------	-------

Aucun site SIS à moins de 500 mètres ...

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

Code	Description	Distance	Fiche
SSP3930215	(Etat Indéterminé)	149 Mètres	Détails
SSP3928957	(Etat Indéterminé) 53 route Nîmes (de), B.P.	155 Mètres	Détails

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

Code	Description	Distance	Fiche
0006601682	Béton Prêt du Midi (BPM)	320 Mètres	Détails
0006601316	EUROVIA PARTICIPATIONS	323 Mètres	Détails
0006601743	MONTPELLIER BETON	404 Mètres	Détails
0003700172	SURFATECH	440 Mètres	Détails



Déclaration de sinistres indemnisés

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

Adresse de l'immeuble
750 Avenue de Montpellier 34740 Vendargues
34740 Vendargues

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

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

Cochez les cases OUI ou NON si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

Code NOR	Catastrophe naturelle	Date de début - fin	Publication au J.O	Indemnisation ?
IOME2415881A	Sécheresse	Du 01/10/2023 au 31/12/2023	02/07/2024	☐ OUI ☐ NON
IOME2235873A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 14/11/2022 au 14/11/2022	30/12/2022	☐ OUI ☐ NON
IOME2218165A	Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Du 31/12/2020 au 29/05/2021	25/07/2022	☐ OUI ☐ NON
INTE2019261A	Sécheresse	Du 01/07/2019 au 30/09/2019	03/09/2020	☐ OUI ☐ NON
INTE1926068A	Sécheresse	Du 01/01/2018 au 31/03/2018	26/10/2019	☐ OUI ☐ NON
INTE1835009A	Sécheresse	Du 01/07/2017 au 30/09/2017	30/01/2019	☐ OUI ☐ NON
INTE1727359A	Sécheresse	Du 01/04/2016 au 30/09/2016	01/11/2017	☐ OUI ☐ NON
INTE1604026A	Sécheresse	Du 01/01/2014 au 30/09/2014	09/04/2016	☐ OUI ☐ NON
INTE1523044A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 23/08/2015 au 23/08/2015	08/10/2015	☐ OUI ☐ NON
INTE1423539A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 29/09/2014 au 30/09/2014	11/10/2014	☐ OUI ☐ NON
INTE1411746A	Sécheresse	Du 21/09/2012 au 31/12/2012	21/06/2014	☐ OUI ☐ NON
INTE0700065A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 14/09/2006 au 14/09/2006	10/03/2007	☐ OUI ☐ NON
INTE0400080A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 16/11/2003 au 16/11/2003	26/02/2004	☐ OUI ☐ NON
INTE0300789A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 02/12/2003 au 04/12/2003	20/12/2003	☐ OUI ☐ NON
INTE0300648A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 22/09/2003 au 22/09/2003	30/11/2003	☐ OUI ☐ NON
INTE9400580A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 17/10/1994 au 28/10/1994	25/11/1994	☐ OUI ☐ NON
NOR19821118	Tempête	Du 06/11/1982 au 10/11/1982	19/11/1982	☐ OUI ☐ NON

Cachet / Signature du vendeur ou du bailleur.

Etablie le

27/10/2025

Nom du vendeur ou du bailleur :

CUENOT NUOVELOT

Nom de l'acquéreur ou du locataire :

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

MAG EXPERTISE
51 Rue Charles Nungesser
34130 Mauguio
Tél : +3 36 47 66 14 54
Port : 06 47 66 14 54
mag.expertise@gmail.com
SAS (Société par actions simplifiée) au capital de 1000€
Code N.A.F : 6831Z

FACTURE - N° F-MAG04021

Date d'échéance : 11/11/2025

SA CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE

39 Rue Mstislav Rostropovitch
75017 Paris 17
FRANCE

N° du compte : C0005144

Mauguio , Le 27/10/2025

INFORMATIONS SUR LE BIEN

Adresse
750 Avenue de Montpellier
34740 Vendargues

Appartement / 1 pièce(s)

INFORMATIONS SUR LA MISSION

Propriétaire : M./Mme Stéphane et Nathalie CUENOT
NUOVELOT
Dossier N° : 12624
Mission effectuée le : 22/10/2025
Par l'opérateur : Marc GUARINIELLO

EXPERTISES RÉALISÉES :

Désignation	P.U HT	TVA	Quantité	Total HT
Dossier N° 12624 : DPE vente + ERP + Mesurage Loi CARREZ + Sécurité électrique Vente + Termites	216.67	20%	1	216.67

Relevé d'identité Bancaire (RIB)

Titulaire de compte : **MAG EXPERTISE**
Domiciliation : **BANQUE POPULAIRE du SUD**
117 av de palavas 34070
MONTPELLIER
IBAN : **FR76 1660 7004 4140 0012 1781 404**
BIC : **CCBPFRPPPG**

Total HT : 216.67 €

TVA 20% : 43.33 €

Total TTC : 260.00 €

Règlement : 0.00 €

Restant dû TTC : 260.00 €

Les montants unitaires sont arrondis, leur somme peut différer du montant total

DÉTAIL DU RÈGLEMENT :

E04021-1 11/11/2025 260.00€ Non perçu

Conditions de règlement et informations complémentaires:

Les rapports édités restent la propriété de la société MAG EXPERTISE jusqu'à complet règlement des sommes dues.

La société MAG EXPERTISE se réserve le droit de poursuivre le débiteur en cas d'utilisation de rapports non acquittés sans son accord, que ce soit pour un usage privé où dans le cadre de publications sur internet (publicité sur des sites de ventes immobilières par exemple).



BAIL COMMERCIAL AVENANT

750 avenue de Montpellier, RD 613 – 34740 VENDARGUES

LE PRESENT BAIL EST ETABLI INDIVIDUELLEMENT PAR LOT.

CE PRESENT BAIL ANNULE ET REMPLACE LE PRECEDENT BAIL QUI AVAIT ETE ETABLI LE 12 12 2020 GLOBALEMENT POUR LES TROIS STUDIOS DETENUS AU SEIN DE LA RESIDENCE.

CET AVENANT EST FAIT A LA DEMANDE DE MR ET MME CUENOT NOUVELOT.

CET AVENANT RECTIFICATIF EST FAIT LE 5 JANVIER 2024 MAIS LES DATES CONTRACTEES INITIALEMENT PREVUES AU BAIL ETABLI LE 12 12 2020 RESTENT INCHANGEES.

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur/ Madame CUENOT STEPHANE

Né(e) le 25 MAI 1964 à SAUMUR de nationalité FRAANCAISE

Demeurant à 39 RUE LP KAMM 67160 DRACHENBRONN BIRLENBACH
(67160),

Marié(e) à NOUVELOT CUENOT NATHALIE NEE LE 27 MAI 1965 MEME ADRESSE

Ci-après dénommé « le Bailleur »,
d'une part,

ET

La société RESIDENCE ACADEMIE MONTPELLIER

Société à Responsabilité Limitée au capital de 1 000 euros

Dont le siège est à Vendargues (34740), 750 avenue de Montpellier, RD 613

Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Montpellier sous le numéro 839 403 227

Représentée par son gérant, Monsieur Jacques DALBIN ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une décision de l'associée unique du 15 Octobre 2020

Ci-après dénommé « le Preneur »,
d'autre part.

Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».

NC
65



IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Le Bailleur est propriétaire de locaux dépendant d'un immeuble collectif soumis au statut de la copropriété, la résidence « RESIDENCE ACADEMIE MONTPELLIER », sis à Vendargues (34740), 750 avenue de Montpellier, RD 613 ci-après désigné.

1) Aux termes d'un premier acte sous seing privé le Bailleur et la société ODELIA RESIDENCES, preneur initial, ont conclu un bail commercial portant sur le local susvisé.

Ledit bail a été conclu pour une durée de onze années ayant commencé à courir le 1^{er} Janvier 2010 pour se terminer le 31 Décembre 2020.

2) La société ACADEMIE RESIDENCE MONTPELLIER a acquis les éléments d'actif de la société ODELIA RESIDENCES dans le cadre d'un plan de cession concernant ladite société, et suivant jugement du Tribunal de commerce de Saint-Etienne du 5 novembre 2014, fixant la date d'entrée en jouissance au 1^{er} novembre 2014.

3) Suivant acte sous seing privé en date à Montpellier du 11 mai 2018, la société RESIDENCE ACADEMIE MONTPELLIER a acquis les éléments d'actif de la société ACADEMIE RESIDENCE MONTPELLIER dans le cadre de la liquidation judiciaire de ladite société, et suivant ordonnance de Monsieur le Juge Commissaire du 27 avril 2018, fixant la date d'entrée en jouissance au 1^{er} mai 2018.

4) Les Parties se sont rapprochées et sont convenues de la conclusion d'un bail commercial renouvelé portant sur le bien visé aux présentes, et sur les meubles qui le garnissent dont la liste figure en annexe du présent contrat, consenti par le Bailleur au bénéfice du Preneur, aux clauses, conditions et modalités qui sont définies par la présente convention. Par ce bail commercial le Preneur est autorisé à exploiter le bien et son mobilier et ce faisant la résidence en proposant à des tiers l'hébergement meublé au sein des locaux loués, la location par l'exploitant à ces tiers s'accompagnant de prestations para hôtelières.

Il est ici précisé que les Parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et chacune des Parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

Chacune des Parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.

Chacune des Parties déclare avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

Enfin, chacune des Parties se reconnaît, aux termes des présentes, intégralement remplie de ses droits au titre du bail initial susvisé.

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

Le Bailleur donne à bail à loyer, à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, au Preneur qui accepte, les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés.

La convention est soumise au statut des baux commerciaux défini par les articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce, et par les dispositions non codifiées du décret n° 53.960 du 30 septembre 1953. Les Parties manifestent au-delà leur volonté sans équivoque de soumettre expressément leur convention à ce statut.

NR

CS

ARTICLE 1 – DESIGNATION

1.1 Ensemble immobilier

Le bien est situé dans un ensemble immobilier de type résidence avec prestations para hôtelières dénommée

RESIDENCE ACADEMIE MONTPELLIER
750 avenue de Montpellier, RD 613
34740 Vendargues

L'immeuble est soumis au statut de la copropriété.

1.2 Le bien appartenant au Bailleur au sein de la résidence et objet du bail

N° de logement	Type de surface	Étage	Superficie	N° de lot	Tantièmes généraux de copropriété
75	T1	2 ^E porte 231		275	36

Le Bailleur donne à bail commercial au preneur, qui accepte, conformément aux dispositions du présent contrat, le bien qui existe, s'étend, se poursuit, et comporte avec toutes ses aisances et dépendances, sans aucune exception, ni réserve, ainsi que la quote-part des parties communes et d'équipements collectifs attachés audit local ou dont la jouissance est conférée de par le fait et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation.

Le Bailleur donne, le cas échéant, son accord au Preneur pour une gestion banalisée des emplacements de stationnement pendant la durée du bail.

Le Bailleur déclare avoir parfaite conscience de l'importance que revêt pour le Preneur la jouissance de la totalité des biens, lesquels sont destinés à être exploités directement par ce dernier pour l'exercice d'activités indispensables à l'exploitation locative de la résidence auprès d'une clientèle lui appartenant.

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

Le Preneur bénéficie donc, en tout état de cause, pendant toute la durée du bail de la protection instituée par le présent bail commercial, et ce, pour la totalité des locaux, soit aussi bien dans les parties privatives que dans les droits de jouissance des parties communes et pour la totalité des activités qui y sont exercées.

Il est précisé que toute différence entre les cotes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les Parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir prétendre à aucun travaux de remise en état ou réparation pendant le cours de la location, ni à aucune diminution de loyer pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur déclare parfaitement connaître les lieux pour les avoir exploités préalablement aux présentes, et les prendre en l'état.



NC 45

ARTICLE 2 – DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives.

Les Parties n'entendant pas conditionner leur engagement à un délai de réflexion, le présent bail prend effet le 1^{er} Janvier 2021 pour se terminer au plus tard le 31 Décembre 2029.

Conformément aux dispositions des articles L.145-4 et L.145-9 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

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

Le Preneur qui voudra mettre fin au Bail devra en informer le Bailleur soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte extrajudiciaire en respectant un préavis d'au moins six (6) mois.

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

Les Parties rappellent ici les dispositions de l'article L. 145-14 du Code de commerce, à savoir :

« Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre. »

ARTICLE 3 – DESTINATION

3.1. Destination générale

Le bien présentement donné à bail devra servir au Preneur exclusivement dans le cadre de son activité de de gestion et d'exploitation de résidences hôtelières, étudiantes, de tourisme, à vocation sociale, avec services.

Le Preneur aura toutefois la faculté d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires au sein de la résidence, telle que de la restauration, etc., lesdites activités étant de convention expresse considérées comme connexes ou complémentaires.

Le Preneur devra utiliser les locaux loués, objet des présentes, dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé dans les présentes, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil. Cette destination ne pourra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord écrit du Bailleur, sous peine de résiliation du présent bail.

Le Preneur déclare que les locaux sont parfaitement adaptés aux activités qu'il entend y exercer.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les locaux.

Le Preneur s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les locaux.

Le Preneur prendra toute précaution pour ne donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit. Il fera son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de ses activités, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de ses activités, tout en restant garant vis-à-vis du Bailleur de toute action en dommages et intérêts que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.



NC CS

De même il s'oblige à respecter toutes les prescriptions du règlement de copropriété et du règlement intérieur de l'immeuble, dont un exemplaire de chaque lui a été remis préalablement à la signature des présentes, ainsi qu'il le reconnaît.

3.2. Fourniture de services para hôteliers

Il est ici précisé que le Preneur proposera de manière habituelle à sa clientèle, dans la résidence, de même que dans les locaux similaires de cette même résidence qu'il a déjà loué ou qu'il va prendre en location, une activité d'exploitant de résidences hôtelières, étudiantes, de tourisme, à vocation sociale, avec services consistant en la sous-location meublée d'unités d'hébergement situées dans la résidence pour des périodes déterminées, le Preneur étant dispensé, tenant l'essence du contrat et la nature de son activité, d'avertir le Bailleur lors de chaque sous-location. Le preneur fournira en sus de l'hébergement, au moins trois des prestations visées à l'article 261D 4°.b. du Code général des impôts, à savoir :

- Le petit déjeuner ;
- Le nettoyage régulier des locaux ;
- La fourniture du linge de maison ;
- La réception de la clientèle.

Le Preneur s'oblige à rendre ces services et prestations conformément aux prescriptions administratives et légales de manière à ce que la présente location soit soumise au régime de la TVA.

Le Bailleur renonce expressément à la franchise en base prévue par l'article 293 B du CGI.



ARTICLE 4 – CHARGES ET CONDITIONS

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

4.1. Etat des lieux

Le Preneur prendra les locaux, dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance. Un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties au jour de la prise de possession des locaux par le Preneur.

De la même manière, en cas de cession du droit au bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le Preneur et le Bailleur. Lors de la restitution des locaux loués au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie), il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

4.2. Entretien – Remplacements – Réparations – Embellissements – Travaux

4.2.1 S'agissant des éléments immobiliers

Sont considérés comme « immobiliers » pour l'application du présent article, tous les éléments qui ne sont pas des « meubles » au sens juridique du terme.

La charge des dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux, liées à l'usure normale, à la vétusté, à un vice de construction, à un cas de force majeure, rendues nécessaires par la faute d'un tiers ou par son propre fait, dans leur intégralité, incombe au Preneur, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil, en ce compris celles des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté des locaux loués dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil, qui incombent au Bailleur.

NC
CS

Les dépenses liées aux travaux d'embellissement y compris ceux touchant aux éléments visés par l'article 606 du Code civil et/ou qui ont pour objet de remédier à la vétusté des locaux, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du Preneur.

Le Preneur supportera également la charge des dépenses liées à tous entretiens, remplacements, réparations et travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative, y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil et de celles relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil, qui seront assumées par le Bailleur.

Le Preneur supportera la charge de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, de mise en accessibilité (notamment handicapés), d'hygiène, de salubrité des locaux, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques à ses activités, à l'exception des dépenses de travaux de mise en conformité relevant des grosses réparations telles que visées à l'article 606 du Code civil. Cependant, les dépenses liées aux travaux d'embellissement qui ont pour objet de mettre en conformité les locaux loués avec la réglementation, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du Preneur.

Le Preneur supportera les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des locaux loués.

De son côté, le Bailleur conservera à sa charge :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet la mise en conformité des locaux loués avec la réglementation applicable dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil ;
- Les dépenses de remplacements, réparations et travaux rendus nécessaires par vice de construction, dégradations de son fait ou du fait d'un tiers, par cas de force majeure, dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil.

Les dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement y compris celles relatives à des grosses réparations telles que mentionnées à l'article 606 du Code civil, celles relatives à des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les locaux relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, dès lors que leur montant excéderait le coût de remplacement à l'identique, seront exclues des obligations du Bailleur.

Les dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, de réparations, d'embellissement et de travaux incombant au Preneur et telles que énumérées ci-dessus, s'entendent de celles engagées pour les parties privatives occupées par le Preneur et leurs équipements et constituant les locaux eux-mêmes, ainsi que de celles engagées dans les parties communes de l'immeuble et pour leurs éléments d'équipement, à proportion de la part attachée aux locaux selon les tantièmes de copropriété attachés aux lots constituant les locaux et les millièmes de charges correspondant.

De la même manière, le Preneur supportera la quote-part afférente aux locaux des charges entraînées par les services collectifs de l'immeuble et les charges liées à l'administration des parties communes, en ce compris les honoraires de toute nature liés à l'administration et l'entretien de l'immeuble collectif.

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

Inventaire des catégories de charges et répartition entre le Preneur et le Bailleur

1) Catégories de charges incombant au Preneur en intégralité :

- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux (préventifs, curatifs, d'éradication, de ravalement) des locaux et de ses équipements, ainsi que des parties communes de l'immeuble au prorata des tantièmes de copropriété, et portant sur :

- les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles, ne constituant pas des éléments visés à l'article 606 du Code civil,
- les menuiseries intérieures,
- les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures,
- les enseignes, lumineuses ou non, plaques et autres inscriptions sur les locaux,
- les canalisations, conduites, égouts, fosses de l'immeuble, systèmes d'épuration et de filtration,
- les cheminées, gouttières, chénaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux,
- les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries,
- les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques, les vides ordures et tout système d'élimination des déchets,
- les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve,
- les ascenseurs, monte-charges, nacelles,
- les interphones, visiophones, téléphones de l'immeuble et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme,
- les revêtements des murs, plafonds et sols,
- les espaces verts, végétation, cours intérieures, parkings, voies de circulation et leurs abords.



- Les frais liés aux services collectifs de l'immeuble, tels que ceux relatifs au gardiennage occasionnel ou continu, à la collecte des déchets, à l'achat ou la location de containers.
- Les frais d'administration des parties communes des locaux loués, y compris les honoraires de gestion et d'entretien de l'immeuble.
- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) engagés pour effectuer des travaux d'embellissement en ce compris ceux ressortant du domaine de l'article 606 du Code civil (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières etc.), ceux réalisés en vue de remédier à la vétusté et ceux ayant pour objectif de mettre en conformité les locaux avec la réglementation applicable, dès lors que le montant de ces travaux d'embellissement excéderait celui du coût du remplacement à l'identique.

2) Catégories de charges incombant au Bailleur en intégralité :

- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) portant sur tous éléments constituant les locaux et ses équipements, ainsi que ceux propres à l'immeuble et ses équipements :
 - atteints par la vétusté dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil,
 - présentant un vice de construction dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil,
 - détériorés ou détruits par un cas de force majeure dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil,
 - détériorés ou détruits par la faute d'un tiers dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil,
 - détériorés ou détruits par son propre fait.
- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) portant sur les éléments constituant le clos et le couvert tels que définis par l'article 606 du Code civil (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, menuiseries extérieures, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières etc.), exception étant expressément faite pour les prestations et frais engagés à l'occasion des travaux d'embellissement réalisés y compris s'ils ressortent du domaine de l'article 606 du Code civil, s'ils ont pour objet de remédier à la vétusté ou encore de mettre en conformité avec la réglementation applicable des locaux, dès lors que les dépenses excèdent le coût du remplacement à l'identique, ces dépenses étant à la charge du

Preneur pour le montant des travaux d'embellissement excédant le coût du remplacement à l'identique, le coût du remplacement à l'identique étant pris en charge par le Bailleur.

- Les charges et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants et/ou imputables à d'autres Preneurs.
- Les honoraires liés à la réalisation des travaux portant sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil, hormis ceux liés aux travaux d'embellissement entrant dans le champ d'application du dernier alinéa de l'article R. 145-35 du Code de commerce.
- Les honoraires de gestion des loyers (Bailleur / Preneur) s'il en existe.
- Les primes d'assurances de l'immeuble, les frais et honoraires liés à l'organisation de la copropriété de l'immeuble (frais de tenue d'assemblée, honoraires du syndic, frais de procédure, frais postaux et de photocopies, etc.).



4.2.2 S'agissant des éléments mobiliers

Le Preneur tiendra le mobilier de façon constante en parfait état de réparation locative et d'entretien.

Le Preneur sera tenu à ses frais au remplacement du mobilier hors d'usage du fait de dégradations occasionnées par son personnel ou par les occupants de la résidence. A cet effet, le Bailleur mandate expressément et irrévocablement le Preneur afin de procéder en son nom et pour son compte au remplacement du mobilier donné en location au titre des présentes et qui figure sur la liste en annexe du présent bail.

Afin de maintenir l'ensemble des meubles meublant conformes au standing de la résidence, le Bailleur mandate expressément et irrévocablement le Preneur afin de procéder en son nom et pour son compte au renouvellement du mobilier vétuste ou hors d'usage donné en location. Dans ce cas précis, le Bailleur restera redevable du Preneur du paiement du mobilier. Le paiement pourra intervenir, si bon semble au Bailleur, par compensation avec le loyer.

4.3. Exécution des obligations d'entretien et de réparation du Preneur

Le Preneur tiendra les locaux de façon constante en parfait état d'entretien courant et de menues réparations.

Il exécutera ces obligations de son propre chef et à ses frais.

A défaut pour le Preneur d'exécuter ces mesures d'entretien courant et de menues réparations et après mise en demeure adressée par le Bailleur et restée sans réponse pendant huit (8) jours, le Bailleur pourra faire exécuter ces mesures, mais le Preneur en supportera la charge financière, sans pouvoir prétendre en discuter le prix.

Les autres mesures d'entretien, de remplacements, de réparations et de travaux seront faites du consentement et sous l'autorité du Bailleur ou du syndicat des copropriétaires, pour les parties communes de l'immeuble, le Preneur supportera la charge financière des mesures dont il a la charge, soit par paiement direct auprès des intervenants, soit par remboursement des frais engagés par le Bailleur.

Les mesures d'entretien, remplacements, réparations et travaux ressortant en tout ou partie de la compétence de la copropriété de l'immeuble dont dépendent les locaux, seront décidées et exécutées selon les règles en vigueur au sein de la copropriété et s'imposeront au Preneur, qui en supportera la charge selon ses obligations locatives d'entretien et de réparation, telles que définies ci-dessus et en fonction des tantièmes de copropriété attachés aux locaux.

Dès lors que des mesures d'entretiens, de remplacements, de réparations ou de travaux pour lesquelles le Bailleur et/ou la copropriété doit intervenir, soit pour les exécuter soit pour y consentir, deviennent nécessaires au cours du bail, le Preneur sera tenu d'en informer le Bailleur sans délai, par tous moyens probants, sous peine d'être tenu responsable des dégradations occasionnées par cette nécessité et l'absence d'information du Bailleur.

En cas de refus du Bailleur de faire exécuter des mesures d'entretien, de remplacement, de réparation ou des travaux lui incombant à l'expiration d'un délai de quinze (15) jours suivant sommation faite par huissier et rappelant la présente clause, le Preneur pourra se faire autoriser par le Président du Tribunal judiciaire du lieu de situation des locaux, statuant en référé, à procéder lui-même à l'exécution desdites mesures ou travaux.

4.4. Travaux effectués par le Bailleur et/ou la copropriété

Le Preneur devra souffrir et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que le Bailleur jugerait nécessaire d'entreprendre et ce, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi

que des charges, même si la durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux excédait vingt et un (21) jours.

Le Preneur devra faire place nette à ses frais, à l'occasion de toutes mesures d'entretien, remplacements, réparation ou travaux, des coffrages et décorations ainsi que de tous agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Il supportera, aux frais du Bailleur, toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement ou d'installations individuelles de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés distributrices de force motrice, d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage ou de téléphone ou la réglementation en vigueur.

Le Bailleur aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils qui desservent d'autres locaux et qui traversent les locaux aux endroits susceptibles de troubler le moins les activités du Preneur.

Le Preneur s'interdit de réclamer aucun dommage-intérêt ni diminution de loyer pour le préjudice qui pourrait lui être causé par la suppression d'ouvertures, de jours de souffrance ou de sous-sol, à la suite de travaux effectués par les propriétaires voisins.

Ces dispositions trouveront leur application notamment dans les cas de travaux ayant pour objet d'améliorer le confort de l'immeuble ou une restauration immobilière, comme aussi bien dans tous les autres cas où le Bailleur estimerait nécessaire, utile ou même convenable d'en faire entreprendre.

4.5. Information du Bailleur

Le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les locaux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

4.6. Améliorations

Le Preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de ses activités.

Il ne pourra toutefois faire dans les locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, et/ou de plancher, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

En outre, le Preneur sera tenu d'employer les éventuelles entreprises de gros-œuvre et d'électricité du Bailleur et/ou de la copropriété, sauf autorisation préalable, expresse et par écrit du Bailleur.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le Preneur, avec ou sans l'autorisation du Bailleur, ne donneront pas lieu de la part du Bailleur à une quelconque indemnisation au profit du Preneur, le Bailleur se réservant la faculté d'exiger la remise en état des lieux, aux frais du Preneur.

En toute hypothèse, le Preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux locaux à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

4.7. Constructions

Le Preneur ne pourra édifier sur les locaux aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, deviendra la propriété du Bailleur en fin de bail, sans indemnité.



NC

CS



4.8. Occupation – Jouissance

Le Preneur devra jouir des locaux raisonnablement suivant ses usage et destination prévus ci-dessus.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un quelconque trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées, ou porter atteinte à la propreté de l'immeuble et de ses abords et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Le Preneur s'engage à respecter toutes les prescriptions légales ou administratives relatives aux activités qu'il est autorisé à exercer dans les locaux objet du présent bail.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les locaux et devra sous peine d'être personnellement responsable prévenir le Bailleur sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux locaux et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur ou à la copropriété.

En temps de gelée, le Preneur devra subir l'arrêt des eaux, s'abstenir de verser les eaux dans les évier, ou autre appareil d'évacuation des eaux, le Preneur étant responsable des accidents qu'il pourrait occasionner de ce fait, et le Bailleur se réservant au besoin de boucher ces appareils.

Il ne devra rien déposer, ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties voisines de l'immeuble.

Il ne pourra placer aucun objet, ni étalage fixe ou mobile à l'extérieur des locaux.

Il ne pourra faire dans les locaux aucune vente publique, même par autorité de justice.

Il ne fera supporter aux planchers aucune charge supérieure à leur résistance normale ; en cas de doute, il s'assurera du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.

Il ne fera aucune installation en saillie de marquises, vérandas, auvents, stores quelconques, sans le consentement exprès et écrit du Bailleur et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il maintiendra l'installation en bon état d'entretien et veillera à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui lui seraient données par le Bailleur ne pourront, en aucun cas, engager la responsabilité de celui-ci, en raison des accidents qui pourraient survenir, à qui que ce soit, du fait de ces installations, pendant la durée du présent bail.

Le Preneur ne pourra installer d'enseigne sur la façade extérieure des locaux sans avoir obtenu l'autorisation du Bailleur et à la condition qu'elle soit placée de manière à ne provoquer aucune gêne et qu'elle ne déborde pas la façade. Cette enseigne ne pourra pas être lumineuse, il appartiendra au Preneur de se soumettre aux prescriptions administratives qui réglementent la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

Le Preneur est autorisé à placer à l'intérieur des locaux toutes enseignes de son choix. Il est également autorisé à installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives et de copropriété (le cas échéant), étant précisé que cette possibilité de signalement est inhérente à son activité et ce faisant déterminante de son consentement à la présente location. Le Preneur devra en outre se conformer aux règles de la copropriété et respecter les dispositions du règlement de copropriété.

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

Il fera son affaire personnelle de la surveillance des lieux loués et ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur ni lui demander une indemnité quelconque en cas de suppression du gardiennage, de vol, cambriolage, d'actes délictueux qui pourraient être commis dans les locaux ou dans les dépendances de l'immeuble.

Il pourra utiliser les installations électriques, de gaz s'il en existe, ainsi que de la distribution d'eau, si bon lui semble, à ses frais, risques et périls ; il pourra dès lors souscrire tous contrats d'abonnement, mais acquittera directement sa consommation ainsi que les frais supplémentaires qui pourront en découler auprès des compagnies concessionnaires.

Il devra tenir les locaux constamment garnis de meubles, objets mobiliers et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en temps opportun du paiement des loyers et de l'entière exécution des charges et conditions du bail.

Au moment de son départ, il ne devra enlever aucun objet garnissant les lieux loués, sans avoir au préalable effectué toutes les réparations nécessaires et avoir acquitté l'intégralité des loyers et charges dus.

S'il en existe ou s'il vient à en exister, le Preneur se devra d'observer les termes du règlement d'usage de l'immeuble.

S'il venait à être établi un règlement de copropriété et un règlement intérieur de l'immeuble dans lequel sont situés les locaux, le Bailleur en délivrera une copie au Preneur, sans frais pour lui, et le Preneur se devra d'en observer les termes et prescriptions.

En cas de cession ou transmission du droit au bail sous quelque forme que ce soit, si le décompte des charges réelles de l'année précédente et de l'année en cours n'est pas établi à la date d'effet de la transmission ou cession des droits, le successeur du Preneur sera tenu de régler au Bailleur le solde des charges réelle, en ce compris les charges afférentes à la période antérieure à son entrée en jouissance, dès la présentation des décomptes des charges réelles par le Bailleur.

De la même manière en cas de solde en faveur du Preneur, le Bailleur sera tenu de le rembourser au successeur du Preneur par imputation de ce solde sur le terme le plus proche, de telle sorte que le Bailleur n'ait pas à effectuer des comptes prorata entre les différents occupants des locaux, ni à rechercher le précédent preneur.

Le Preneur et son successeur seront tenus d'établir entre eux des règles de répartition de ces charges et de se garantir mutuellement des remboursements, sans que le Bailleur ne soit inquiété à ce sujet. La présente clause devra être portée expressément à la connaissance des successeurs du Preneur.

4.9. Abus de jouissance – Tolérances

Toutes les tolérances de la part du Bailleur quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du Preneur.

D'une façon générale, le Preneur ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du Bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

Toutes modifications du bail ne pourront résulter que d'avenants établis par actes sous seing privé. Ces modifications ne pourront, en aucun cas, être déduites soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée. Le Bailleur restera toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse.

4.10. Renonciation à recours contre le Bailleur

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

- En cas d'interruption dans les services des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, des fluides, des téléphones et de tous autres services et équipements pouvant exister ou être installés dans l'immeuble ;
- En cas de vol ou autre acte délictueux commis dans les locaux ou l'immeuble, sur les aires de stationnement ou toute partie commune de l'immeuble, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- En cas de troubles apportés à la jouissance des locaux ou de dégradations ou destructions dans lesdits lieux, par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux, sans pouvoir mettre en cause le Bailleur ;
- En cas de modifications dans le gardiennage, lorsqu'il en existe, décidées par le Bailleur ou son mandataire ou le syndic de copropriété ;
- En cas de dégâts causés dans les locaux aux objets mobiliers, marchandises, ou matériels, et cela quelle qu'en soit l'origine, en particulier en ce qui concerne les dégâts d'eau, par rupture de canalisation, inondation sous les ciels vitrés (sheds) refoulement de noues et d'égouts, infiltrations d'eau en sous-sol.



NC
CS

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

4.11. Maintien de l'exploitation

Le Preneur maintiendra les locaux en état permanent et continu d'exploitation effective et normale, sans pouvoir cesser sous aucun prétexte et même momentanément de les employer et de les exploiter dans les activités autorisées, hormis les périodes de congés usuelles.

4.12. Impôts – Taxes – Contributions et charges diverses

Le Preneur paiera ses contributions personnelles, mobilières, la Contribution Economique Territoriale, et toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités, et à son exploitation dans les locaux, auxquelles il est ou pourra être assujéti en sa qualité d'exploitant et de locataire et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit (8) jours au moins avant son départ en fin de bail.

Notamment, il réglera toutes taxes, redevances et droits liés à l'occupation qu'il pourra faire, après autorisations spécifiques qui lui seraient accordées, du domaine public.

Il supportera les charges, taxes et redevances d'enlèvement des ordures ménagères, et s'il y a lieu, celles relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés à ses activités, de balayage, de voiries et d'urbanisme, de déversement des égouts, sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes, etc.), sur les fluides et sources d'énergie, le coût de location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités et de manière générale toutes charges, taxes, redevances, impositions liées à l'exploitation et l'occupation des locaux et aux services y attachés.

Ces charges, taxes, redevances, impositions et contributions dont le paiement serait réclamé directement au Bailleur et/ou à la copropriété seront mises à la charge du Preneur selon les tantièmes de copropriété attachés aux locaux.

Si les locaux venaient à être soumis à une taxe, redevance, contribution ou imposition spécifique en raison de leur nature, leur situation, leur composition et caractéristiques, leur destination, leur exploitation, le Preneur supporterait ces taxes, redevance, contribution, imposition, sous quelque dénomination que ce soit, dès lors qu'elles seraient liées à l'usage des locaux ou de l'immeuble ou à un service dont bénéficierait le Preneur directement ou indirectement.

Enfin, de manière générale, le Preneur satisfera à toutes les charges de ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Une régularisation sur les charges, impôts, taxes et redevances sera pratiquée annuellement par le Bailleur en fonction des dépenses réellement exposées ; le Preneur recevra, à sa demande, tous justificatifs des éléments ayant servi au calcul de cette régularisation.

Le Bailleur adressera au Preneur un état récapitulatif annuel des charges, impôts et taxes et leur répartition entre Bailleur et Preneur.

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

Tous les trois ans, le Bailleur communiquera au Preneur :

- Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;
- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Ces états sont annexés aux présentes (**Annexe 1**).

4.13. Visite des lieux

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les locaux pour constater leur état, en présence du Preneur durant les jours et aux heures d'ouverture du Preneur et à tout moment en cas d'urgence.

Il devra laisser visiter les locaux par le Bailleur ou d'éventuels locataires en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de trois (3) mois précédant la date prévue pour son départ aux mêmes horaires. Il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.



4.14. Destruction totale ou partielle des locaux

Si les locaux viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, le bail sera résilié de plein droit sans indemnité, mais sans préjudice pour le Bailleur de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Si les locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est expressément convenu ce qui suit :

1^{er} cas : Le Preneur subit des troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est égale ou supérieure à soixante (60) jours aux dires de l'architecte du Bailleur ou de la copropriété, le Preneur et le Bailleur pourront, d'un commun accord, résilier le Bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les huit (8) jours de la notification de l'avis de l'architecte du Bailleur ou de la copropriété.

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

La résiliation devra être notifiée à chaque Partie par acte extrajudiciaire.

A défaut d'accord du Preneur et du Bailleur pour la résiliation du Bail, il serait procédé comme dans le deuxième cas ci-dessous.

2^{ème} cas : Le Preneur ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du Bailleur ou de la copropriété, inférieure à soixante (60) jours, le Bailleur ou le syndic de copropriété entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux par sa compagnie d'assurances. En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le Preneur aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, et ce, pour autant seulement que le Bailleur recouvre une indemnisation compensatrice de perte de loyer équivalente de la part de la compagnie d'assurances.

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

4.15. Expropriation

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

4.16. Restitution des lieux

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

Il devra rendre en bon état les locaux et acquitter, outre le montant des loyers, charges, taxes et accessoires exigibles, le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.

A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera établi contradictoirement, sur convocation adressée par lettre recommandée avec avis de réception par le Bailleur ou son représentant, un état des lieux qui comportera le relevé des réparations à effectuer, incombant au Preneur, et ce en présence éventuellement de l'architecte du Bailleur.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux date et heure fixées pour l'état des lieux, celui-ci serait établi par l'architecte du Bailleur auquel les deux Parties donnent mandat à cet effet.

Le Preneur règlera directement au Bailleur le montant des réparations sur présentation des factures d'entreprises vérifiées par l'architecte du Bailleur, il en serait ainsi même si le Preneur se refusait à signer l'état des lieux.



ARTICLE 5 – ASSURANCES

Le Preneur devra souscrire des assurances pour garantir ses biens propres, mobiliers, matériels, marchandises et tous aménagements réalisés par lui, et ce, contre les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, les dégâts des eaux et le bris de glace des locaux, la responsabilité civile exploitation, le vol, les recours des voisins et des tiers, la renonciation à recours contre le Bailleur, ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer au Preneur ou qu'il jugerait utile telle qu'une garantie contre ses pertes d'exploitation.

Il est rappelé que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Le Preneur sera tenu d'acquitter ses primes d'assurance aux dates d'échéance exacte et de justifier, sur demande du Bailleur, de la validité des contrats souscrits et du quittance des primes auprès de ce dernier, chaque année. Si les activités exercées par le Preneur venaient à entraîner pour le Bailleur, les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur sera tenu tout à la fois d'indemniser celui ou ceux qui supporte(nt) le montant de la surprime payée, et de souscrire des garanties complémentaires contre toute réclamation des tiers.

Les polices d'assurance du Preneur devront prendre effet à compter de la date du début du bail, quelle que soit la date d'entrée effective du Preneur dans les locaux. Elles devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée du bail et jusqu'au départ effectif du Preneur, quant bien même il occuperait les locaux sans droit ni titre, pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur devra adresser dans les deux (2) jours de son entrée en jouissance, une attestation détaillée émanant de la Compagnie d'assurance auprès de laquelle il aura souscrit ses polices, décrivant les risques garantis et indiquant les références des polices et leur date d'effet et leur durée. Le Preneur devra justifier de l'ensemble de ses contrats ou des notes de couverture dans le mois de son entrée en jouissance. Il devra adresser au Bailleur, sur demande de celui-ci, chaque année, les justificatifs de ses quittancements d'assurance.

Le Preneur devra déclarer dans un délai de deux (2) jours ouvrés à son propre assureur d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Le Preneur s'engage à respecter les réglementations en vigueur concernant les moyens de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes. En cas de sinistre, si une règle proportionnelle est appliquée à l'indemnité allouée au Bailleur du fait de l'observation par le Preneur des prescriptions en matière de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes, ce dernier sera tenu d'indemniser le Bailleur, à concurrence du montant résultant de l'application de la règle proportionnelle du fait de cette et/ou ces inobservances.

En cas de sous-location autorisée, ou de gérance-libre du fonds, le sous-locataire ou le locataire-gérant devra souscrire des garanties identiques à celles énoncées ci-dessus et renoncer et faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le Bailleur.

Pour les dommages assurés, le Bailleur et ses assureurs éventuels renoncent expressément à tous recours et actions quelconques qu'ils seraient en droit d'exercer contre le Preneur et ses assureurs du fait des dommages concernant le(s) bâtiment(s) donné(s) en location. Par réciprocité, pour les dommages assurés, le Preneur et ses assureurs renoncent expressément à tout recours et actions quelconques contre le Bailleur et ses assureurs éventuels du fait de la destruction ou détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises garnissant les bâtiments loués. Cette disposition est également étendue aux pertes d'exploitation.

Cette renonciation réciproque est prévue dans les contrats d'assurance et est applicable aux risques de responsabilité civile. En aucun cas, le Bailleur ne saurait être rendu responsable en cas de vol, cambriolage ou autres faits délictueux commis dans les locaux.

Le Bailleur et/ou le Preneur, chacun en ce qui le concerne, adressera à sa compagnie d'assurance le présent bail commercial afin que son contrat d'assurance soit conforme à ce qui est convenu entre les Parties aux termes du présent bail commercial.

ARTICLE 6 – RESPONSABILITE

Le Preneur sera personnellement responsable, vis-à-vis du Bailleur et des tiers, des conséquences dommageables entraînées par les infractions aux clauses et conditions du présent bail de son fait, de celui de son personnel ou de ses préposés.

Il sera en particulier de plein droit responsable des dégâts causés en cours d'emménagement ou de livraison, ainsi que par les personnes effectuant des travaux pour son compte.

ARTICLE 7 – SOUS-LOCATION - CESSIION

7.1. Sous-location

Le Preneur est autorisé de plein droit à sous-louer les locaux, objets du présent bail. Toutefois, cette autorisation ne vaut que pour une sous-location conforme à la destination décrite à l'article « DESTINATION » des présentes.

En cas de sous-location, le Preneur restera seul obligé envers le Bailleur de l'exécution de toutes obligations du bail, les sous-locataires ne pouvant avoir vis-à-vis du Bailleur aucun droit supplémentaire que le locataire principal.

Tous travaux et aménagements consécutifs au(x) sous-location(s) seront à la charge exclusive du Preneur, non seulement lors de l'installation du (ou des) sous-locataire(s), mais aussi lors de son (leur) départ.

En raison de l'objet du présent bail, le Bailleur renonce expressément par avance à se prévaloir de la formalité du concours à l'acte concernant la sous-location en vertu des dispositions de l'article L.145-31 du Code de commerce et consent à toutes les sous-locations conformes à la destination décrite à l'article « DESTINATION » des présentes.

Le Preneur a pour obligation d'imposer le respect du règlement intérieur de l'immeuble aux futurs occupants. Ce règlement devra être communiqué pour information au Bailleur et annexé à chaque contrat de sous-location.

7.2. Cession

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

7.2.1 Autorisation préalable et information du Bailleur

Le Preneur ne peut pas céder son droit au présent bail, sauf à l'acquéreur de son fonds de commerce, sans avoir obtenu préalablement le consentement exprès et par écrit du Bailleur.

En toutes hypothèses, le Bailleur devra être informé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, trente (30) jours au moins avant la régularisation de la cession, tant du projet du Preneur que des nom et références du cessionnaire et du prix fixé pour la cession.

En cas de cession de plus de la moitié des parts sociales composant le capital social du Preneur, le consentement préalable du Bailleur est également requis selon les mêmes formes.

7.2.2 Notification de l'acte au Bailleur

Le Bailleur doit être par la suite appelé à concourir, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à la cession du fonds de commerce ou du droit au bail.



Un original enregistré de l'acte de cession devra être remis au Bailleur, sans frais pour lui, et dans le mois de la signature, afin de lui permettre de s'assurer du respect de la présente clause, le tout à peine de résiliation de plein droit du bail.

Faute par le cédant d'avoir respecté la présente clause, la cession ne sera pas opposable au Bailleur, celui-ci se réservant alors la faculté de demander la résiliation du présent bail.

7.2.3 Conséquences de la cession

En cas de cession, le Preneur restera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement de toutes sommes et l'exécution des charges et conditions du bail et ce pendant une période de trois années à compter de la date de cession.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les Preneurs et cessionnaires successifs dans la limite des trois années suivant chaque cession. Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

ARTICLE 8 – LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de DEUX MILLE HUIT CENT CINQUANTE QUATRE EUROS ET 56 CENTIMES (2854.56) euros hors taxes et hors charges.

Le loyer est payable à terme échu en douze termes égaux de 237.88 euros hors taxes et hors charges, au plus tard le quinze (15) de chaque mois civil suivant l'expiration de chaque terme.

En outre, le Preneur devra rembourser, sur justificatif, l'ensemble des frais engagés par le Bailleur en vue du recouvrement des loyers (en ce notamment les frais éventuels d'huissier et/ou d'avocat).

Les paiements auront lieu au domicile du Bailleur, par tout moyen.

Le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement nonobstant la remise de la quittance. En cas de paiement par chèque, la clause résolutoire pourrait être acquise au Bailleur dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

ARTICLE 9 – TAXES

Ce loyer s'entend HT. La taxe sur la valeur ajoutée lui sera appliquée au taux en vigueur et le Preneur s'oblige à payer au Bailleur, à chacun de ses règlements, ladite taxe ou les taxes qui lui seraient substituées ou ajoutées.

ARTICLE 10 – INDEXATION DU LOYER

Les Parties conviennent expressément de soumettre le loyer fixé aux présentes à une clause d'échelle mobile. En conséquence, le loyer sera ajusté automatiquement chaque année, à la date anniversaire du bail, à la hausse comme à la baisse, en fonction de la variation de l'Indice du Coût de la Construction, publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E.).

Il est pris comme référence l'indice dernièrement paru au jour de la prise d'effet du bail, soit celui du 3^{ème} trimestre de 2020 (Indice 130.59), et l'indice du même trimestre de chaque période annuelle.

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

Si l'indice d'un 3^{ème} trimestre n'était pas connu à une date anniversaire du bail, un loyer provisoire serait calculé par application de la variation constatée entre l'indice du 3^{ème} trimestre de la période annuelle précédente et le dernier indice publié, et d'une régularisation pratiquée lors de la publication de l'indice du 3^{ème} trimestre.

Si l'indice choisi cessait d'être publié, il serait remplacé de plein droit par celui qui lui serait substitué administrativement, en appliquant le coefficient de raccordement établi à cet effet par les pouvoirs publics.

A défaut de fixation administrative d'un indice de remplacement, un nouvel indice serait déterminé par les Parties ou, à défaut d'entente entre elles, par voie judiciaire.

Le passage des anciens aux nouveaux indices s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Conformément à l'article L.145-39 du Code de commerce, la révision pourra être demandée chaque fois que par le jeu de la présente clause, le loyer sera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé.

La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non-application partielle ou totale pourra autoriser le Bailleur, et lui seul, à demander la résiliation du bail sans indemnité.

ARTICLE 11 – FIXATION DU LOYER EN CAS DE RENOUVELLEMENT

En cas de renouvellement du bail, le montant du loyer sera fixé à la valeur locative selon les dispositions des articles L.145-33 et L.145-34 du Code de Commerce.

Toutefois, les parties entendent expressément déroger aux dispositions du 4^{ème} alinéa de l'article L.145-34 du Code de commerce et renoncent, en cas de déplaçonnement du loyer du bail renouvelé, à l'étalement progressif de la hausse du loyer à hauteur de 10% par an, préférant voir appliquer cette hausse dans son intégralité dès le début du bail renouvelé.

ARTICLE 12 – OBLIGATION D'INFORMATION DU PRENEUR SUR L'ETAT DES SERVITUDES RISQUES ET D'INFORMATION SUR LES SOLS ALEAS NATURELS, MINIERIS OU TECHNOLOGIQUES, SISMICITE ET POLLUTION DES SOLS

En application des dispositions issues de la loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels, codifiée à l'article L.125-5 du Code de l'Environnement, le Bailleur a fait part au Preneur préalablement aux présentes et a établi un état des risques naturels et technologiques du bien loué situé dans un plan de prévention des risques ainsi qu'un état des sinistres ayant donné lieu à indemnisation au titre des effets d'une catastrophe naturelle ou technologique, étant précisé que le Bailleur déclare n'avoir lui perçu aucune indemnisation à ce titre.

Ces documents sont annexés au présent bail (*Annexe 2*).

ARTICLE 13 – DIAGNOSTICS TECHNIQUES

13.1. Rapport amiante

Le Bailleur déclare que le permis de construire de l'immeuble dans lequel sont situés les locaux est postérieur au 1^{er} juillet 1997.

En conséquence, les locaux n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions des articles R 1334-16, R 1334-17, R 1334-29-4 et R 1334-29-5 du Code de la santé publique.

13.2. Diagnostic de performance énergétique

En vertu des dispositions des articles L.134-1 à L.135-5 et R.134-1 à R.134-5 du Code de la construction et de l'habitation, un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) est un document qui comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance. Il doit être remis aux locataires des locaux.

L'article L.134-3-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de la Loi n° 2010-788 du 12 Juillet 2010, indique :

NCES

*En cas de location de tout ou partie d'un immeuble bâti, le diagnostic de performance énergétique prévu par l'article L. 134-1 est joint à des fins d'information au contrat de location lors de sa conclusion, sauf s'il s'agit d'un contrat de bail rural ou lorsque ce sont des contrats de location saisonnière.
Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique.*

Conformément à l'article L.134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur remettra au Preneur, sur demande, le Diagnostic de Performance Énergétique visé à l'article L.134-3-1 du même code.

ARTICLE 14 – MISE EN ACCESSIBILITE DES LOCAUX

Le Preneur déclare être informé des dispositions de la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation.

Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite.

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

Le Preneur déclare être informé que les caractéristiques du bien immobilier, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre à ces obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Il déclare faire son affaire personnelle du respect de cette réglementation.

ARTICLE 15 – IMPREVISION

En considération des négociations préalables, des informations nécessaires et utiles fournies par et à chacune des Parties pour leur permettre un engagement en toute connaissance de cause, nonobstant les aléas économiques et financiers liés aux activités économiques et professionnelles, chacune des Parties déclare renoncer expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil et d'invoquer le régime de l'imprévision, s'engageant à assumer ses obligations et à supporter toutes les conséquences économiques et financières, quand bien même des circonstances imprévisibles à la date de conclusion des présentes, rendraient l'exécution excessivement onéreuse pour l'une ou l'autre des Parties.

Cette renonciation des Parties aux dispositions de l'article 1195 du Code civil trouvera son application au cours du Bail et lors de son renouvellement.

Cette renonciation ne fait pas obstacle à l'application des clauses contractuelles et des dispositions légales applicables en matière de baux commerciaux relatives à l'indexation, la réévaluation et la révision des conditions financières.

ARTICLE 16 – DROIT DE PREFERENCE EN CAS DE VENTE DES LOCAUX

En cas de vente des locaux par le propriétaire au cours du bail, le Preneur disposera d'un droit de préférence pour acquérir les locaux, selon les dispositions de l'article L.145-46-1 du Code de commerce.

Le Bailleur devra informer le Preneur de la vente des locaux projetée. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L.145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

A peine de nullité, la notification indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Preneur.



Le Locataire disposera d'un délai d'un (1) mois à compter de la réception de l'offre pour se prononcer. Il devra indiquer s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Preneur disposera d'un délai de deux (2) mois, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur, pour réaliser la vente.

Lorsque le Preneur aura indiqué dans sa réponse au Bailleur, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Preneur disposera d'un délai de quatre (4) mois à compter de l'envoi de son acceptation, pour réaliser la vente.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Par la suite, si le propriétaire décidait de vendre les locaux à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le Bailleur, et à défaut, le notaire chargé de la vente, devra notifier au Preneur les conditions et le prix de la vente envisagée, à peine de nullité de cette vente. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L.145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Preneur.

Cette offre de vente sera valable pendant un délai d'un (1) mois à compter de sa réception.

L'offre qui n'aura pas été acceptée durant ce délai deviendra caduque.

Le Preneur devra indiquer dans sa réponse au Bailleur ou au notaire s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Preneur disposera d'un délai de deux (2) mois, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur ou notaire, pour réaliser la vente.

Lorsque le Preneur aura indiqué dans sa réponse au Bailleur ou au notaire, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Preneur disposera d'un délai de quatre (4) mois pour réaliser la vente à compter de l'envoi de son acceptation.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

En cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial, de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux, de cession d'un local au conjoint du Bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du Bailleur ou de son conjoint, ce droit de préférence et les dispositions de l'article L.145-46-1 du Code de commerce sont inapplicables.

ARTICLE 17 – RÉSILIATION

Toutes les charges, clauses et conditions du bail sont des clauses essentielles et déterminantes, sans lesquels les Parties n'auraient pas contracté.

Cependant, dans le cas où une clause du bail serait ou deviendrait nulle, annulable, ou non exécutoire, la validité des autres clauses du bail et de la convention locative dans son entier, ne serait pas remise en cause.

A défaut d'exécution parfaite par le Preneur de l'une quelconque, si minime soit-elle, de ses obligations issues du présent contrat, comme à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, charges, taxes et/ou accessoires, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, celui-ci sera résilié de plein droit un mois après la délivrance d'un commandement d'exécuter resté infructueux, reproduisant cette clause avec volonté d'en user, sans qu'il soit besoin d'autre formalité, ni de former une demande en justice, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

L'expulsion du Preneur et de tout occupant de son chef, sera, dans ce cas, obtenue par ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal judiciaire, immédiatement exécutoire par provision, nonobstant appel.

Le refus pour le Preneur de quitter les lieux au jour de la résiliation, comme d'ailleurs à l'échéance du congé, l'oblige au profit du Bailleur à une indemnité d'occupation sans titre qui sera fixée à vingt (20) euros par jour de retard.



Dans ce cas, le montant du dépôt de garantie versé, resterait acquis au Bailleur à titre d'indemnité forfaitaire et non susceptible d'une réduction judiciaire par application de l'article 1231 du Code civil, sans préjudice du droit du Bailleur à tous dommages-intérêts.

Si le Preneur est une personne physique, en cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et/ou ayants-droits pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail, rappelant toutefois la faculté réservée par le 4^{ème} alinéa de l'article L.145-4 du Code de commerce pour les ayants droits du Preneur de donner congé dans les formes et délais de l'article L.145-9 du même code.

ARTICLE 18 – LITIGES

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

ARTICLE 19 – FRAIS

Tous les frais, droits seront supportés par le Preneur. Chaque Partie conservera à sa charge les honoraires de son conseil. Les frais de rédaction du présent bail seront supportés pour moitié par chaque Partie.

ARTICLE 20 – ELECTION DE DOMICILE

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

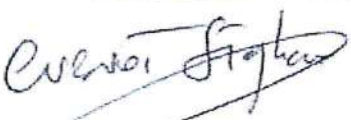
- Le Preneur dans les locaux ;
- Le Bailleur à son domicile.

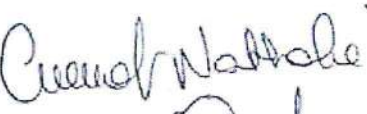
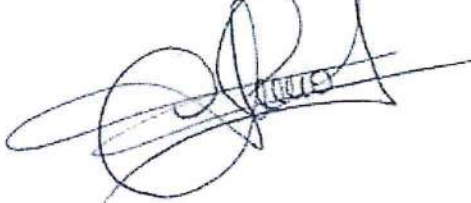
Fait à DRACHENNBRONN BIRLENBACH

Le 12/12/2020

En deux exemplaires

Les Bailleurs



Le Preneur
Pour la société RESIDENCE ACADEMIE
MONTPELLIER
M. JPierre TURPIN

Dans ce cas, le montant du dépôt de garantie versé, resterait acquis au Bailleur à titre d'indemnité forfaitaire et non susceptible d'une réduction judiciaire par application de l'article 1231 du Code civil, sans préjudice du droit du Bailleur à tous dommages-intérêts.

Si le Preneur est une personne physique, en cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et/ou ayants-droits pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail, rappelant toutefois la faculté réservée par le 4^{ème} alinéa de l'article L.145-4 du Code de commerce pour les ayants droits du Preneur de donner congé dans les formes et délais de l'article L.145-9 du même code.

ARTICLE 18 - LITIGES

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

ARTICLE 19 - FRAIS

Tous les frais, droits seront supportés par le Preneur. Chaque Partie conservera à sa charge les honoraires de son conseil. Les frais de rédaction du présent bail seront supportés pour moitié par chaque Partie.



ARTICLE 20 - ELECTION DE DOMICILE

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

▪ Le Preneur dans les locaux ;

▪ Le Bailleur à son domicile.

Fait à DRACHENNBRONN BIRLENBACH

Le 12/12/2020

En deux exemplaires

Les Bailleurs

Le Preneur

Pour la société RESIDENCE ACADEMIE
MONTPELLIER

M. JPierre TURPIN

LOT 275

ARTICLE 18 – LITIGES

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

ARTICLE 19 – FRAIS

Tous les frais, droits seront supportés par le Preneur. Chaque Partie conservera à sa charge les honoraires de son conseil. Les frais de rédaction du présent bail seront supportés pour moitié par chaque Partie.

ARTICLE 20 – ELECTION DE DOMICILE

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

▪ Le Preneur dans les locaux ;

▪ Le Bailleur à son domicile.

Fait à DRACHENNBRONN BIRLENBACH

Le 12/12/2020

En deux exemplaires



Les Bailleurs

[Handwritten signature of a bailor]

[Handwritten signature of a bailor]

Le Preneur

Pour la société RESIDENCE ACADEMIE
MONTPELLIER
M. JPierre TURPIN

Lot 273

[Handwritten signature of the tenant]

Dans ce cas, le montant du dépôt de garantie versé, resterait acquis au Bailleur à titre d'indemnité forfaitaire et non susceptible d'une réduction judiciaire par application de l'article 1231 du Code civil, sans préjudice du droit du Bailleur à tous dommages-intérêts.

Si le Preneur est une personne physique, en cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et/ou ayants-droits pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail, rappelant toutefois la faculté réservée par le 4^{ème} alinéa de l'article L.145-4 du Code de commerce pour les ayants droits du Preneur de donner congé dans les formes et délais de l'article L.145-9 du même code.

ARTICLE 18 – LITIGES

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

ARTICLE 19 – FRAIS

Tous les frais, droits seront supportés par le Preneur. Chaque Partie conservera à sa charge les honoraires de son conseil. Les frais de rédaction du présent bail seront supportés pour moitié par chaque Partie.



ARTICLE 20 – ELECTION DE DOMICILE

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

▪ Le Preneur dans les locaux ;

▪ Le Bailleur à son domicile.

Fait à _____ DRACHENNBRONN _____ BIRLENBACH _____

Le _____ 12/12/2020 _____

En deux exemplaires

Les Bailleurs

Le Preneur
Pour la société RESIDENCE ACADEMIE
MONTPELLIER
M. JPierre TURPIN

LOT 274

