

**C.2 DESCRIPTIF DU SYSTÈME DE CHAUFFAGE ET DE REFROIDISSEMENT**

**TYPE(S) DE SYSTEME(S) DE CHAUFFAGE**

Type de système	Type d'énergie	Puissance nominale	Rendement	Veilleuse	Date de Fabrication	Rapport d'inspection	Individuel / Collectif
Pompe à chaleur air/air	Electrique		160,51 %	Non	2005	Non requis	Individuel

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

Soufflage d'air chaud (surface chauffée : 130,94 m²)

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

Type de système	Surface climatisée (m²)
Individuelle électrique	130,94

**C.3 DESCRIPTIF DU SYSTÈME D'EAU CHAUDE SANITAIRE**

**TYPE(S) DE SYSTEME(S) D'EAU CHAUDE SANITAIRE**

Type de système	Type d'énergie	Puissance nominale	Rendement	Veilleuse	Date de Fabrication	Rapport d'inspection	Individuel / Collectif
Chauffe-eau vertical	Electrique		73,91 %	Non	2005	Non requis	Individuel

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

**TYPE DE SYSTEME DE VENTILATION**

Type de système	Menuiseries sans joint	Cheminée sans trappe
Ventilation mécanique auto réglable après 1982	Non	Non

**C.5 DESCRIPTIF DU SYSTÈME D'ECLAIRAGE**

**TYPE DE SYSTEME D'ECLAIRAGE - AUCUN -**

**C.6 DESCRIPTIF DES AUTRES SYSTEMES**

**AUTRES EQUIPEMENTS CONSOMMANTS DE L'ENERGIE - AUCUN -**

**C.7 NOMBRE D'OCCUPANTS : < 300**

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

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

**D NOTICE D'INFORMATION**

Diagnostic de performance énergétique – (6.3.a)

**Pourquoi un diagnostic dans les bâtiments publics**

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

**Factures et performance énergétique**

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

**Énergie finale et énergie primaire**

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

**Constitution de l'étiquette énergie**

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

**Énergies renouvelables**

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

**Commentaires :**

## Conseils pour un bon usage

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

### Gestionnaire énergie

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

### Chauffage

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

### Ventilation

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

### Eau chaude sanitaire

- Arrêtez les chauffe eau pendant les périodes d'inoccupation.
- Changer la robinetterie traditionnelle au profit de mitigeurs.

### Confort d'été

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

### Eclairage

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

### Bureautique

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

### Sensibilisation des occupants et du personnel

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

### Compléments

**E RECOMMANDATIONS D'AMELIORATION ENERGETIQUE**

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

Projet	Mesures d'amélioration	Commentaires
Simulation 1	Maintenir et entretenir les volets existants. Un volet c'est moins de consommations de chauffage en hiver, plus de confort en été et plus de sécurité.	
Simulation 1	Il faut fermer les volets en hiver la nuit afin de limiter les déperditions de chaleur et en été la journée afin de limiter les apports solaires.	
Simulation 1	L'amélioration de la performance thermique des baies vitrées permet surtout de réduire l'effet "paroi froide" en hiver et donc d'abaisser les températures de consigne.	

**Commentaires :**

La quantité d'énergie consommée par les divers systèmes (chauffage, production d'eau chaude, refroidissement...) est évaluée sur la base des relevés de consommation fournis par les occupants (article 3 de l'arrêté du 8 février 2012).

Des disparités importantes peuvent être constatées entre cette consommation et celle relative à un mode d'occupation différent (ex : eau chaude sanitaire, avec comptage individuel, non représentative d'un usage normal).

**Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.**  
 Pour plus d'informations :  
[www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr) rubrique performance energetique  
[www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)

**F CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR**

<p>Signature</p>	<p><b>Etablissement du rapport :</b>          Fait à NICE le 05/04/2019          Cabinet : <b>Conseils Diag</b>          Nom du responsable : <b>BOUSCATIER NANDA</b>          Désignation de la compagnie d'assurance : <b>GAN ASSURANCE</b>          N° de police : <b>181.245.406</b>          Date de validité : <b>14/01/2020</b></p>
------------------	--

Date de visite : **28/03/2019**  
 Le présent rapport est établi par **DOMINGUES José** dont les compétences sont certifiées par : **BUREAU VERITAS CERTIFICATION**  
**60 avenue du Général de Gaulle 92046 NANTERRE CEDEX**  
 N° de certificat de qualification : **2485026**  
 Date d'obtention : **16/11/2015**  
 Version du logiciel utilisé : **AnalysImmo DPE-3CL2012 version 2.1.1**

Diamètre de performance énergétique - (R 3 a)

**ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS**  
**119 A PARC D'ACTIVITES DE L'ARGILE 06370 MOUANS-SARTOUX**  
**BV 103**



**SYNTHÈSE DE L'EXPOSITION DE LA COMMUNE AUX RISQUES**

Radon : NIVEAU 1

0 BASIAS, 0 BASOL, 0 ICPE

SEISME : NIVEAU 3

**RISQUES POTENTIELS DE LA COMMUNE**

**RISQUES NATURELS (1)**

**RISQUES MINIERS (1)**

**RISQUES TECHNOLOGIQUES (1)**

Feu de forêt  
 Inondation  
 Mouvement de terrain  
 Mouvement de terrain - Affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines (hors mines)  
 Mouvement de terrain - Eboulement, chutes de pierres et de blocs  
 Mouvement de terrain - Glissement de terrain  
 Mouvement de terrain - Tassements différentiels  
 Radon  
 Séisme

Aucun

Risque industriel  
 Transport de marchandises dangereuses

(1) Risques potentiel concernant la COMMUNE.

(2) BASOL = Base de données de pollution des SOLs, (3) BASIAS = Base de données des Sites Industriels et Activités de Services

(4) ICPE = Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

**PLAN DE PREVENTION DES RISQUES**

Risques	Etat	Libellé	Date
Feu de forêt (Feu de forêt)	Approuvé	PPR Mouans-Sartoux	30/06/2009

**CONCLUSIONS**

- Feu de forêt: Concerné

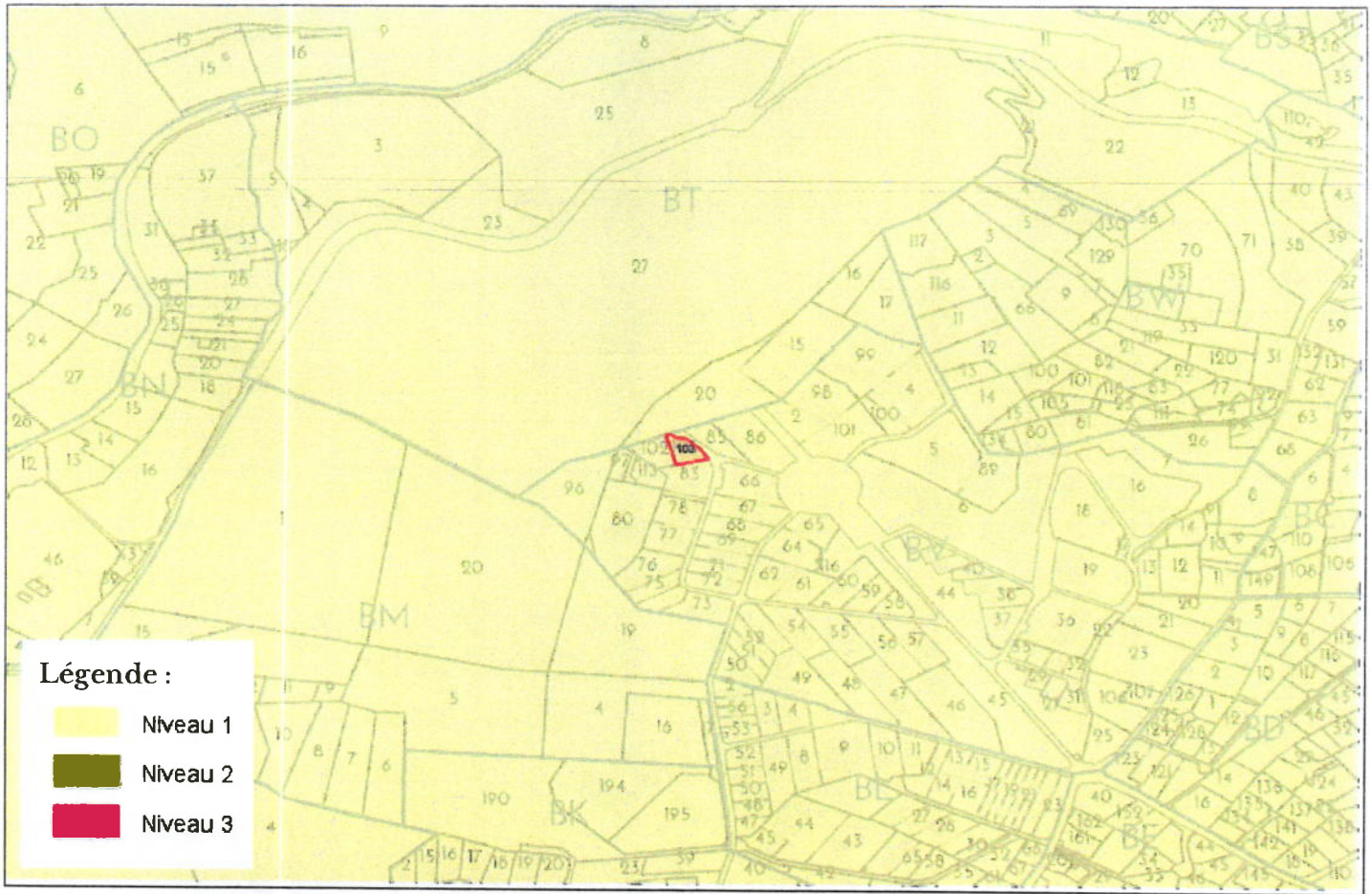
## Atlas de Zone Inondable

Nom de l'AZI	Date
AZI06 cotiers 06	

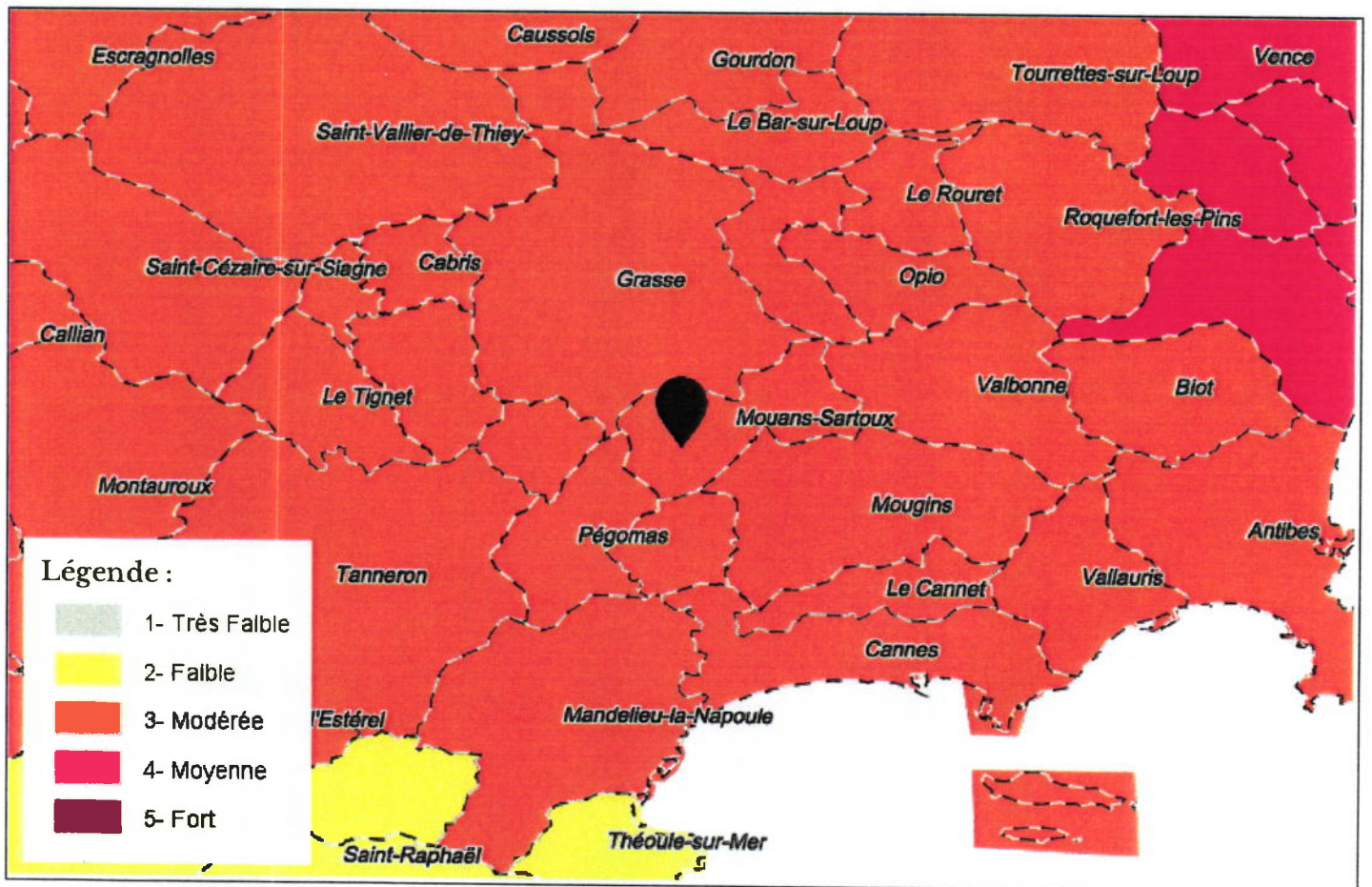
## Arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début	Fin	Arrêté	JO du
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	15/12/1982	22/12/1982
Inondations et coulées de boue	05/10/1993	10/10/1993	19/10/1993	24/10/1993
Inondations et coulées de boue	26/06/1994	27/06/1994	29/06/1994	30/06/1994
Inondations et coulées de boue	11/01/1996	12/01/1996	02/02/1996	14/02/1996
Inondations et coulées de boue	23/10/1999	24/10/1999	03/03/2000	19/03/2000
Inondations et coulées de boue	06/11/2000	06/11/2000	29/05/2001	14/06/2001
Inondations et coulées de boue	02/12/2005	03/12/2005	05/05/2006	14/05/2006
Inondations et coulées de boue	08/09/2005	09/09/2005	13/06/2007	15/06/2007
Inondations et coulées de boue	18/09/2009	18/09/2009	11/01/2010	14/01/2010
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2007	30/09/2007	13/12/2010	13/01/2011
Inondations et coulées de boue	04/11/2011	06/11/2011	18/11/2011	19/11/2011
Inondations et coulées de boue	25/06/2014	25/06/2014	02/10/2014	04/10/2014
Inondations et coulées de boue	03/10/2015	03/10/2015	28/10/2015	29/10/2015
Inondations et coulées de boue	15/09/2016	15/09/2016	20/12/2016	27/01/2017

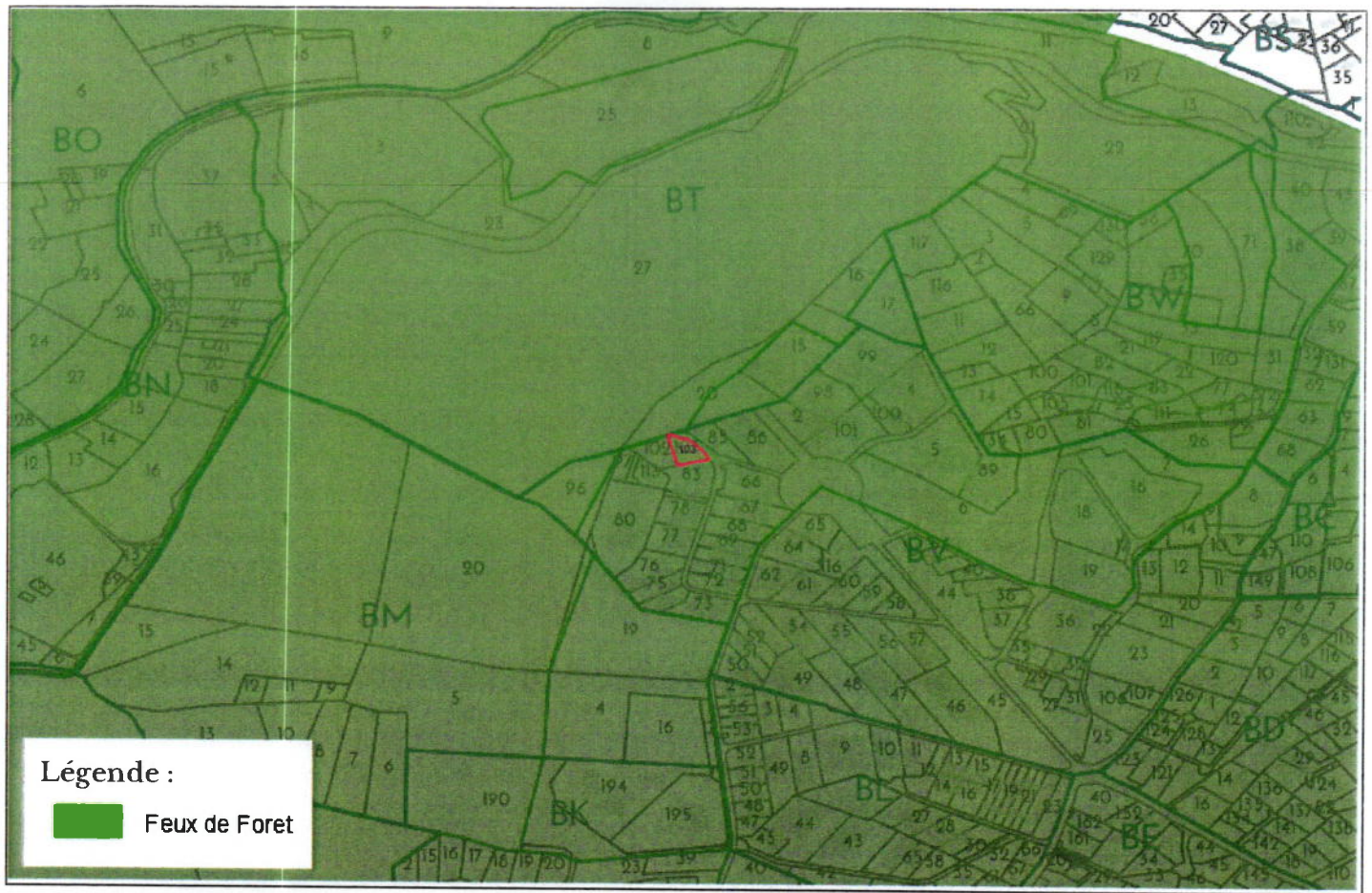
### Radon



### Cartographie des zones sismiques



Cartographie Feu de forêts







## Etat des risques et pollutions

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

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

N° IALO[6084]060203 du 3 février 2006 Mis à jour le 31 juillet 2011

### 2. Adresse

119 A Parc d'Activites de l'Argile

code postal ou Insee 06370

commune

Mouans-Sartoux

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

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

Oui X Non

prescrit

anticipé

approuvé X

date

30/06/2009

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

inondation

crue torrentielle

remontée de nappe

avalanches

cyclone

mouvements de terrain

sécheresse géotechnique

feux de forêt X

séisme

volcan

autres

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

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

Oui

Non

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

Oui

Non

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

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

Oui

Non

X

prescrit

anticipé

approuvé

date

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

mouvements de terrain

autres

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

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

Oui

Non

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

Oui

Non

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

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

Oui

Non

X

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

effet toxique

effet thermique

effet de surpression

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

Oui

Non

X

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

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

Oui

Non

L'immeuble est situé en zone de prescription

Oui

Non

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

Oui

Non

Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble

Oui

Non

est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location

### Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

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

zone 1

zone 2

zone 3 X

zone 4

zone 5

très faible

faible

modérée

moyenne

forte

### Information relative à la pollution de sols

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

Oui

Non

X

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

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

Oui

Non

X

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

\* catastrophe naturelle minière ou technologique

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

Oui

Non

vendeur / bailleur

date / lieu

acquéreur / locataire

SCI LA FORET

16/04/2019 / Mouans-Sartoux

Liste des sites BASIAS (potentiellement) pollués (à moins de 500 mètres)

Code	Raison social, Activité, Adresse	Dist.
Aucun résultat		

Liste des sites BASOL (potentiellement) pollués (à moins de 500 mètres)

Code	Raison social, Activité, Adresse	Dist.
Aucun résultat		

Liste des sites ICPE (à moins de 500 mètres)

Code	Raison social, Activité, Adresse	Dist.
Aucun résultat		

**Déclaration de sinistres indemnisés**  
**L 125-5 du Code l'environnement**

Adresse de l'immeuble

Commune

MOLINE-SERVOUX

Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes au profit 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

Tempête	Arrêté en date du 15/12/1992	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 19/10/1993	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 29/06/1994	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 02/02/1996	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 03/03/2000	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 29/05/2001	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 05/05/2006	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 13/06/2007	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 11/01/2010	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Arrêté en date du 13/12/2010	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 18/11/2011	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 02/10/2014	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 28/10/2015	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 20/12/2016	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non

Etabli le :

Nom et visa du vendeur ou du bailleur

Visa de l'acquéreur ou du locataire

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

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

**DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES**

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

<http://www.info-risques.com/short/> **FPHKK**

TROISIEME LOT DE LA VENTE

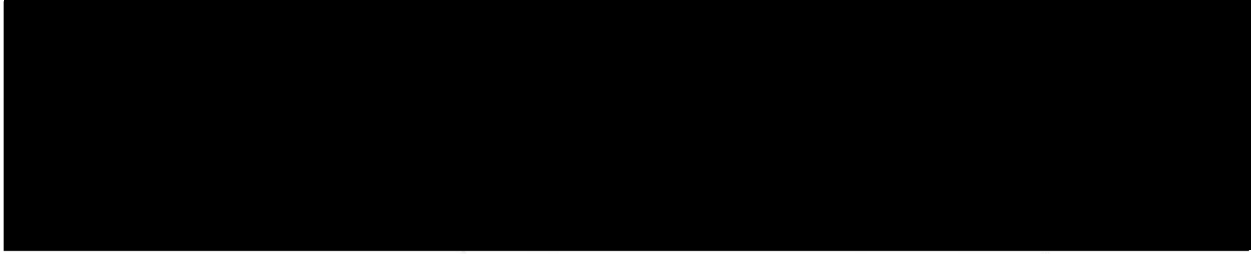
**LOT NUMERO 23**

<b>DESTINATION</b>	<b>LOCATAIRE</b>
<b>Un local à usage de commerce ou de bureau</b>	<b>SHELL'S PASSION, société à responsabilité limitée</b>
<b>DESCRIPTION</b>	
<p><u>Localisation :</u></p> <p><b>Un local à usage de commerce ou de bureau</b> situé au rez-de-chaussée avec deux terrasses identifiées sur le plan n°11.009/RdC par le lot n°23 et les 75/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.</p>	
<p><u>Surface :</u></p> <p>82.76m<sup>2</sup></p>	
<p><u>Occupation :</u></p> <p>Le local est occupé par <b>SHELL'S PASSION</b>, société à responsabilité limitée suivant bail commercial en date du 17/10/2007 avec prise d'effet le 1/1/2008.</p>	

## BAIL COMMERCIAL

02/03/2014  
LOT 22!

ENTRE LES SOUSSIGNES :



D'une part

ET

La SARL **SHELL'S PASSION** dont le siège est situé au 1351, avenue Notre Dame de Vie – Bastide St Olivier – 06250 MOUGINS, immatriculée au RCS de Cannes 419 837 661.  
Représentée par Mr QUIQUANDON Philippe en qualité de gérant

Ci-après dénommée « Le preneur »

D'autre part

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Par la présente le bailleur donne à bail à loyer conformément aux dispositions du décret n° 53.960 du 30 septembre 1953 au preneur, les locaux situés Parc d'activité de l'Argile, voie K, lot 119A , 460 Avenue de la Quiera , 06370 MOUANS SARTOUX.

Le bail aura lieu aux conditions suivantes que le preneur sera tenu d'exécuter.

Désignation :

Les biens loués aux présentes comprennent sur la commune de Mouans-Sartoux dans un immeuble à usage commercial :

Au rez-de-chaussée de l'immeuble, un local de 80 m2, sanitaires à l'étage en partie commune et deux garages en sous-sol.

Le tout figurant au cadastre de ladite commune de la façon suivante : section BV, numéro 103

Ainsi que les dits lieux existent et comportent, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample description à la requête expresse du preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes et selon plan ci-annexé.

12 ~~\_\_\_\_\_~~

Origine de Propriété :

██████████ bailleur aux présentes déclarent ici que les biens ci-dessus désignés leur appartiennent pour les avoir acquis le 07/04/2006.

Durée

Le bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008 pour se terminer le 31 décembre 2016.

Conformément aux dispositions de l'article 3-1 du décret du 30 septembre 1953, 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 10, 13 et 15 du même décret afin de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'un ou l'autre des cas ci-dessus prévus devra donner congé à l'autre par acte extra judiciaire au moins six mois avant expiration de la période triennale en cours.

Destination

Les lieux loués devront servir exclusivement à l'usage de bureaux.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les lieux loués d'une ou plusieurs activités différentes de celles prévues ci-dessus ne seront possible que dans les conditions fixées aux articles 34 à 38 inclus du décret du 30 septembre 1953.

Charges et conditions du bail éventuel

Le bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et en outre sous celles suivantes que les bénéficiaires devenus preneurs s'obligent à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution du loyer ci-après fixé :

- Etat des lieux

Le preneur prendra les lieux loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance.

Dans le mois de l'entrée en jouissance un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties aux frais du preneur ; à défaut le preneur sera réputé avoir reçu les lieux en parfait état.

- Entretien réparation

Le preneur tiendra les lieux loués de façon constante en parfait état de réparations locatives et de menus entretiens visés à l'article 1754 du Code Civil. Toutes les autres réparations ou



transformations seront faites du consentement et sous l'autorité du bailleur mais le preneur en supportera la charge financière sous forme de complément de loyer.

- Améliorations

Le preneur supportera la charge de toutes les transformations, améliorations nécessitées par l'exercice de son activité ; il ne pourra toutefois faire dans les lieux loués, sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur, aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, 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.

Les travaux de transformation et 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.

En toute hypothèse le preneur ne pourra en fin de jouissance reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé au bien loué à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

- Constructions

Le preneur ne pourra édifier sur les lieux loués 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 preneur après que celui-ci ait reçu l'agrément du bailleur, tant en ce qui concerne le choix de l'architecte que la nature et les modalités de réalisation des travaux.

Les honoraires de l'architecte seront à la charge du preneur.

Le bailleur accepte expressément de dispenser le preneur du paiement du loyer pendant trois mois à dater de la signature du bail.

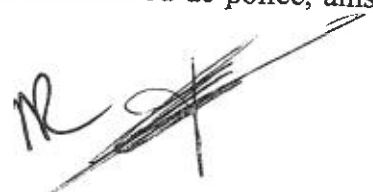
Cet abattement est destiné à compenser pour partie le coût des travaux faits par le preneur et qui resteront acquis au bailleur.

Il y a lieu de préciser que toute construction nouvelle qui sera faite par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, deviendra la propriété du bailleur en fin de bail sans indemnité.

- Occupation - jouissance

Le preneur devra jouir des biens loués en bon père de famille suivant leur destination. Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance au voisinage notamment quant aux bruits, odeurs, fumées et, d'une façon générale ne devra commettre aucun abus de jouissance.

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 lieux loués 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 toute dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

Il garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis de meubles, matériel en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des charges du présent bail.

• Cession – sous location

Le preneur ne pourra sous louer en tout ou partie les biens loués sans l'autorisation expresse et écrite du bailleur.

Il ne pourra céder son droit au bail sans autorisation expresse et par écrit du bailleur dûment appelé. Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous seing privé le bailleur dûment appelé.

Il sera remis au bailleur sans frais une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions pour lui servir de titre exécutoire.

Les cédants resteront garants et répondants solidaire de leur cessionnaire tant pour le paiement du loyer, des charges et accessoires que pour le respect des conditions du bail.

En cas de mise en location gérance du fonds de commerce exploité par le preneur, celui-ci pourra conférer au locataire gérant un droit d'occupation des lieux à la condition expresse que ce droit soit accessoire du contrat de location gérance du fonds de commerce et mentionné comme tel.

Le preneur devra notifier au bailleur la mise en location gérante et lui remettre une copie du contrat.

Le locataire gérant ne pourra jamais prétendre à quelque droit que ce soit vis-à-vis du bailleur.

• Contributions et charges diverses

Le preneur paiera les contributions personnelles, mobilières, de taxe professionnelle, locative et autres de toute nature le concernant personnellement ou relatives à son activité auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis.

Il supportera la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, les taxes foncières, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentation d'impôts pouvant être créées de quelque nature et sous quelque dénomination que ce soit et remboursera au bailleur les sommes qui pourraient être avancées par lui à ce sujet.

*Handwritten signature and initials*

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

Le preneur paiera, soit par règlement direct au fournisseur soit par remboursement au bailleur, sa quote-part des frais d'entretien, services et toutes charges de l'immeuble y compris chauffage, majoré, s'il y a lieu de la TVA.

Une provision mensuelle pour charges est estimée à 100,00 euros HT par mois. Le décompte définitif sera effectué une fois l'an.

Il règlera directement toutes les dépenses de fourniture et services : électricité, téléphone, sécurité, etc...

• Assurances

Le preneur fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail, ainsi que ceux causés aux mobiliers, matériel, marchandises, tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant et faisant renoncer sa ou ses compagnies d'assurances à tous recours contre le bailleur et ses assureurs.

Il assurera les risques propres à son exploitation à une compagnie notoirement solvable (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol, etc ...).

Le preneur devra déclarer dans un délai de 8 jours ouvrés à son propre assureur d'une part, au bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les biens de ce dernier, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le bailleur s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le preneur et ses assureurs sous réserve de réciprocité.

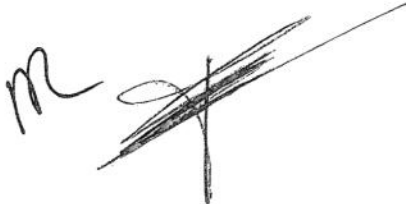
Il est rappelé, d'autre part, que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus, seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Le preneur devra justifier de l'ensemble de ses contrats ou des notes de couverture dans le mois de son entrée en jouissance.

Dans le cas où les marchandises entreposées entraîneraient par leur nature, pour le bailleur, le paiement d'une surprime d'assurance, celle-ci serait remboursée par le preneur.

• Visite des lieux

Le preneur devra laisser le bailleur, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, en présence du preneur.



Il devra laisser visiter les lieux par le bailleur ou d'éventuels locataires en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour son départ ; il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au bailleur pendant la même période.

LOYERS

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 1 300,00 € (mille trois cent euros) plus TVA que le preneur s'obligera à acquitter d'avance au bailleur mensuellement le premier jour du mois.

INDEXATION DU LOYER

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial sera celui du 1er trimestre 2007 soit 1385.

Le loyer sera révisé à l'issue de chaque période triennale en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'institut National de la statistique et des études économiques (INSEE).

Les parties conviennent expressément que le loyer sera réévalué conformément aux articles 26 et 27 du 30 septembre 1953 à l'issue de chaque période triennale en fonction de la variation dudit indice et pour la première fois le 01/01/2011.

DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au preneur, celui-ci verse au bailleur la somme de 3750,00 €.

Cette somme sera remise au bailleur à titre de nantissement, dans les termes des articles 2071 et suivants du Code Civil. Elle restera aux mains du bailleur jusqu'à l'expiration du bail en garantie du règlement des indemnités que le preneur pourrait devoir au bailleur à sa sortie.

Dans le cas de résiliation du bail par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable au preneur, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

CLAUSE DE RESILIATION

A défaut d'exécution parfaite par le preneur de l'une quelconque, si minime soit-elle, de ses obligations issues des présentes, le bail sera résilié de plein droit un mois après l'émission d'un commandement de payer resté infructueux, reproduisant cette clause avec volonté d'en user, sans qu'il soit besoin d'autre formalité.

Le preneur s'engagera à ce sujet pour les cas où, d'une part, à l'occasion de la cession de son fonds de commerce, il inscrirait son privilège de vendeur sur le fonds, d'autre part il nantirait conventionnellement son fonds, à insérer dans la convention la clause suivante :



Le créancier convient expressément que le bailleur des locaux satisfaits aux exigences de l'article 14 de la loi du 17 mars 1909, par la notification faite par acte extrajudiciaire à son domicile de la copie du commandement adressé au preneur reproduisant les termes « à défaut d'exécution parfaite par le preneur de l'une quelconque de ses obligations issues du présent contrat, le contrat est résilié de plein droit un mois après l'émission d'un commandement d'exécuter resté infructueux » sans qu'il soit besoin d'autre formalités.

L'expulsion du preneur sera dans ce cas obtenue par ordonnance de référé immédiatement exécutoire par provision. Le refus pour le preneur de quitter les lieux au jour de la résiliation, comme d'ailleurs à échéance du congé, l'obligera au profit du bailleur à une indemnité d'occupation sans titre de 4.000 € mensuels sans préjudice des dommages et intérêts.

DECLARATION DU BAILLEUR

Le bailleur déclare satisfaire à toutes les réglementations d'urbanisme et s'engage à faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives nécessaires pour que le preneur ne soit pas inquiété pour l'exercice de son activité dans les lieux loués.

FRAIS

Tous les droits, frais et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le bailleur qui s'y oblige.

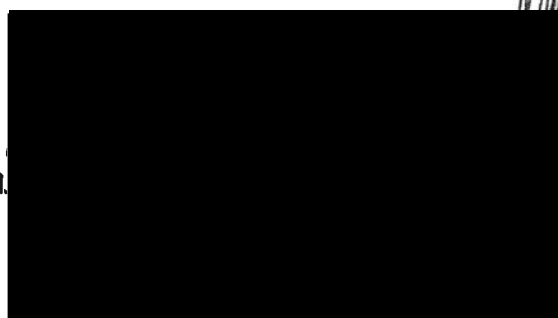
ELECTION DE DOMICILE

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

- le bailleur en son domicile
- le preneur dans les lieux loués

Fait en trois exemplaires  
A Mouans-sartoux  
Le 17/10/2007

Tél.



**ALL'S PASSION**  
v. Notre Dame de Vie  
MOUGINS - FRANCE  
Capital 50 000€





**Local mis en vente avec :**

Le lot numéro 3 : **Un garage n°3** situé au sous-sol identifié sur le plan n°11.009/SS par le lot n°2 et les 6/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,

et le lot numéro 34 : **Un parking extérieur n°3** identifié sur le plan n°11.009/Masse par le lot n°34 et les 1/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

# DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Référence : LA FORET 3071

Le 05/04/2019



Bien : Bureaux

Adresse : ZI de l'Argile  
119 A Voie K  
06370 MOUANS-SARTOUX

Numéro de lot : 23

**PROPRIETAIRE**

[REDACTED]

**DEMANDEUR**

SCP NICOLAS E. - DELTEL G  
Etude d'Huissier de Justice  
64 boulevard Carnot  
06400 CANNES

Date de visite : 28/03/2019  
Opérateur de repérage : DOMINGUES José

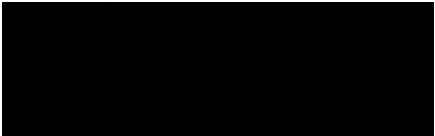




### CERTIFICAT DE SUPERFICIE

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

#### A DESIGNATION DU BATIMENT

Nature du bâtiment : <b>Bureaux</b>	Adresse : <b>ZI de l'Argile</b>
Nombre de Pièces : <b>1</b>	<b>119 A Voie K</b>
Etage : <b>RDC</b>	<b>06370 MOUANS-SARTOUX</b>
Numéro de lot : <b>23</b>	Porte : <b>SHELL'S PASSION</b>
Référence Cadastre : <b>Lot de vente n°</b>	Propriété de: 
<u>Annexes :</u>	Mission effectuée le : <b>28/03/2019</b>
Garage : <b>3</b>	Date de l'ordre de mission : <b>25/03/2019</b>
Autres Lot : <b>Parking extérieur (34)</b>	N° Dossier : <b>LA FORET 3071 C</b>

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

**Total : 82,76 m<sup>2</sup>**

**(Quatre-vingt-deux mètres carrés soixante-seize)**

**Commentaires : Néant**

#### B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Surface Loi Carrez
Pièce	82,760 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>82,760 m<sup>2</sup></b>

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

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



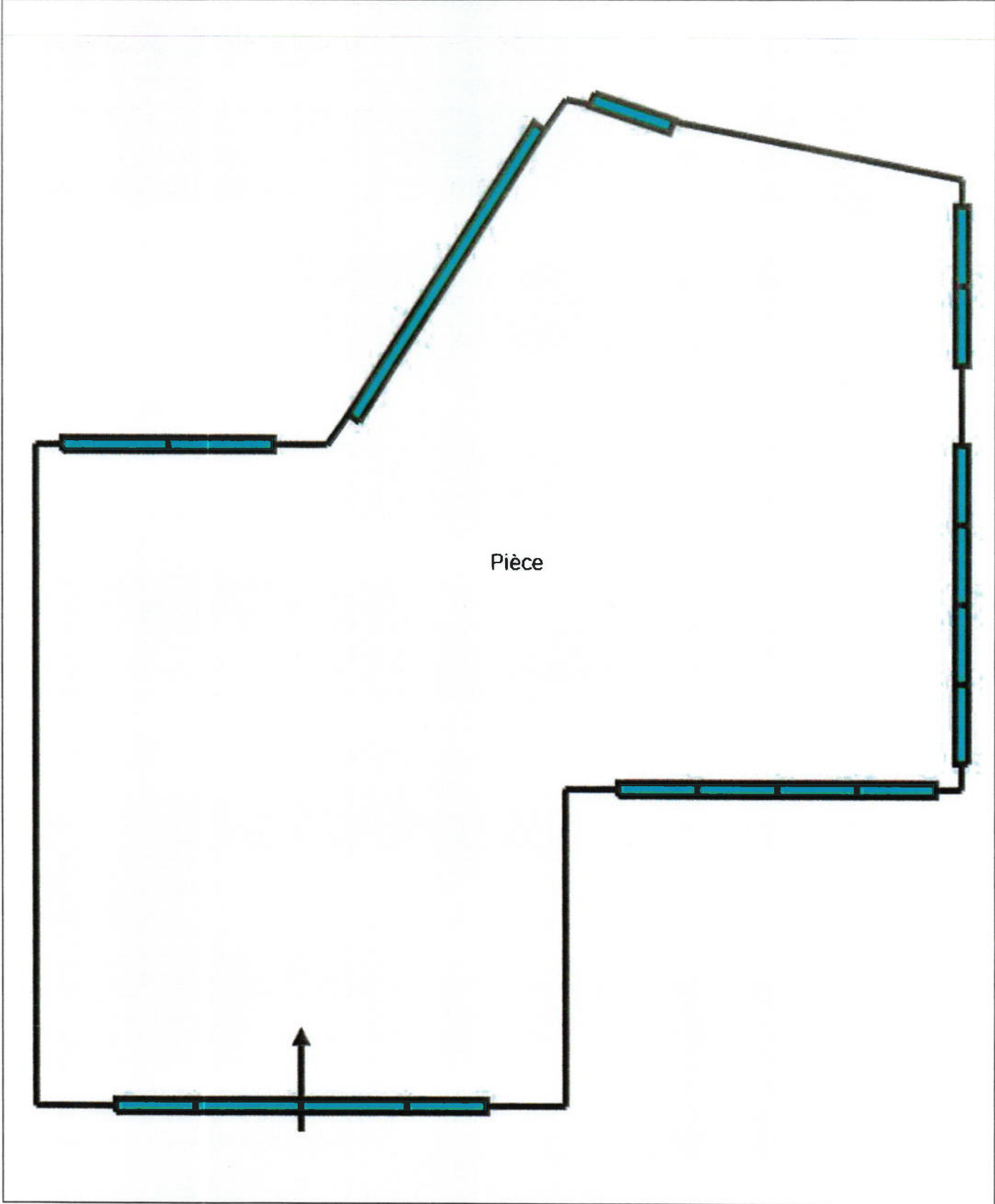
**Le Technicien :**  
**José DOMINGUES**

**à NICE, le 05/04/2019**

**Nom du responsable :**  
**BOUSCATIER NANDA**

DOCUMENTS ANNEXES

Croquis N°1





### ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES

Arrêté du 29 mars 2007 modifié par l'arrêté du 7 mars 2012, Arrêté du 7 décembre 2011, Arrêté du 14 décembre 2009, Article L 133-6 du code de la construction et de l'habitation. Norme NF P 03-201 de février 2016.

#### A DESIGNATION DU OU DES BATIMENTS

• Localisation du ou des bâtiments

Désignation du ou des lots de copropriété : <b>Bureaux</b>	Descriptif du bien :
Adresse : <b>ZI de l'Argile</b>	Encombrement constaté : <b>Néant</b>
<b>119 A Voie K</b>	Situation du lot ou des lots de copropriété
<b>06370 MOUANS-SARTOUX</b>	Etage : <b>RDC</b>
Nombre de Pièces : <b>1</b>	Porte : <b>SHELL'S PASSION</b>
Numéro de Lot : <b>23</b>	Mitoyenneté : <b>OUI</b> Bâti : <b>OUI</b>
Référence Cadastre : <b>Lot de vente n°</b>	Document(s) joint(s) : <b>Néant</b>

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

Annexes :

Numéro de Lot Garage : 3  
Autres Lot : **Parking extérieur (34)**

#### B DESIGNATION DU CLIENT

• Désignation du client

Nom / Prénom : **SCP NICOLAS E. - DELTEL G**  
Adresse : **64 boulevard Carnot**  
**Etude d'Huissier de Justice**  
**06400 CANNES**

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

#### C DESIGNATION DE L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC

• Identité de l'opérateur de diagnostic

Nom / Prénom : **DOMINGUES José**  
Raison sociale et nom de l'entreprise : **SARL Conseils Diag**  
Adresse : **45 Boulevard François Grosso 06000 NICE**  
N° siret : **80934680200014**  
N° certificat de qualification : **2485026**  
Date d'obtention : **21/11/2015**  
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : **BUREAU VERITAS CERTIFICATION**  
**60 avenue du Général de Gaulle**  
**92046 NANTERRE CEDEX**

Organisme d'assurance professionnelle : **GAN ASSURANCE**

N° de contrat d'assurance : **181.245.406**

Date de validité du contrat d'assurance : **14/01/2020**

Etat du bâtiment relatif à la présence de termites

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

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, Parties d'Ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du Diagnostic d'Infestation (3) *
Pièce	Mur - Plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indice.
	Fenêtre n°1 Dormant et ouvrant extérieurs - aluminium	Absence d'indice.
	Fenêtre n°1 Dormant et ouvrant intérieurs - aluminium	Absence d'indice.
	Plafond - Plâtre Peinture	Absence d'indice.
	Plancher - Béton Carrelage	Absence d'indice.
Garage	Mur - Béton	Absence d'indice.
	Plafond - Béton	Absence d'indice.
	Plancher - Béton	Absence d'indice.
	Porte n°1 Dormant et ouvrant intérieurs - Métal	Absence d'indice.
Parking	Plancher - Béton	Absence d'indice.

### LEGENDE

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

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

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

**G MOYENS D'INVESTIGATION UTILISES**

1. examen visuel des parties visibles et accessibles :

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

Examen des produits 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.).

2. sondage mécanique des bois visibles et accessibles :

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

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

3. Matériel utilisé :

Poinçon, échelle, lampe torche...

**H CONSTATATIONS DIVERSES**

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

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

**RESULTATS**

**Le présent examen fait état d'absence de Termite le jour de la visite.**

**NOTE**

Conformément à l'article L 133-6 du Livre Ier, Titre III, Chapitre III du code de la construction et de l'habitation, cet état du bâtiment relatif à la présence de termites est utilisable jusqu'au **04/10/2019**.

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

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

**CACHET DE L'ENTREPRISE**

<p>Signature de l'opérateur</p> 	<p>Référence : <b>LA FORET 3071 T</b>  Fait à : <b>NICE</b> le : <b>05/04/2019</b>  Visite effectuée le : <b>28/03/2019</b>  Durée de la visite : <b>0 h 45 min</b>  Nom du responsable : <b>BOUSCATIER NANDA</b>  Opérateur : Nom : <b>DOMINGUES</b>  Prénom : <b>José</b></p>
---	---

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

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 ;

NOTE 2 Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L 133-4 et R 133-3 du code de la construction et de l'habitation.

NOTE 3: Conformément à l'article L 271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

Etat du bâtiment relatif à la présence de termites

BUREAU VERITAS  
Certification



Certificat  
Attribué à

**Monsieur José DOMINGUES**

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

DOMAINES TECHNIQUES

	Références des arrêtés	Date de Certification originale	Validité du certificat
Amiante	Arrêté du 21 novembre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérage et de diagnostic amiante dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification	03/08/2015	02/08/2020
DPE sans mention	Arrêté du 16 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique, et les critères d'accréditation des organismes de certification	18/11/2015	18/11/2020
Electricité	Arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification	31/10/2015	30/10/2020
Gaz	Arrêté du 6 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification	16/11/2015	15/11/2020
Plomb sans mention	Arrêté du 21 novembre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb, des diagnostics du risque d'intoxication par le plomb des peintures ou des contrôles après travaux en présence de plomb, et les critères d'accréditation des organismes de certification	03/08/2015	02/08/2020
Termites métropole	Arrêté du 30 octobre 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification	21/11/2015	20/11/2020

La validité du certificat peut être vérifiée en se connectant sur le site : [www.bureauveritas.fr/certification-diag](http://www.bureauveritas.fr/certification-diag)



Date : 18/12/2015  
Numéro de certificat : 2485026

Jacques MATILLON  
Directeur Général

*P/O [Signature]*

BUREAU EN CHARGE : Bureau Veritas Certification France - 41 Avenue du Général de Gaulle - 92048 Paris La Défense  
BUREAU EMETTEUR : Bureau Veritas Certification France - 41 chemin des Pêcheurs - BP 36 - 83773 Dax-Sty Cedex



Etat du bâtiment relatif à la présence de termites

## DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

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

(6.3.a) bureaux, services administratifs, enseignement

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

### A INFORMATIONS GENERALES

N° de rapport : <b>LA FORET 3071</b> Date du rapport : <b>05/04/2019</b> Valable jusqu'au : <b>04/04/2029</b> Le cas échéant, nature de l'ERP : Année de construction : <b>2005</b> Diagnostiqueur : <b>DOMINGUES José</b>	Signature : 
Adresse : 119 A Voie K ZI de l'Argile <b>06370 MOUANS-SARTOUX INSEE : 6084</b> <input type="checkbox"/> Bâtiment entier <input checked="" type="checkbox"/> Partie de bâtiment (à préciser) : Sth : <b>83 m<sup>2</sup></b>	
Propriétaire : Nom : <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span> Adresse : <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span>	

### B CONSOMMATIONS ANNUELLES D'ENERGIE

Période de relevés de consommations considérée : du 01/01/2018 au 01/01/2019

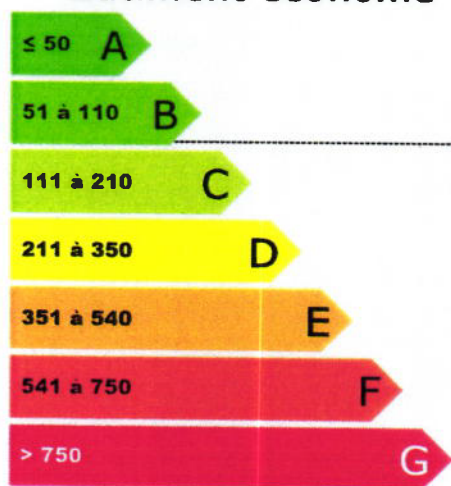
	Consommations en énergies finales (détail par usage en kWh <sub>EP</sub> )	Consommations en énergie primaire (détail par usage en kWh <sub>EP</sub> )	Frais annuels d'énergie En € (TTC)
Chauffage	Electrique 2 678	6908	370,00 €
Eau chaude sanitaire			
Refroidissement	Electrique 786	2028	123,00 €
Production d'électricité à demeure			
Abonnements			86,00 €
<b>TOTAL</b>		<b>8 936</b>	<b>580,00 €</b>

#### Consommations énergétiques

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

Consommation estimée : **107 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an**

#### Bâtiment économe



#### Bâtiment

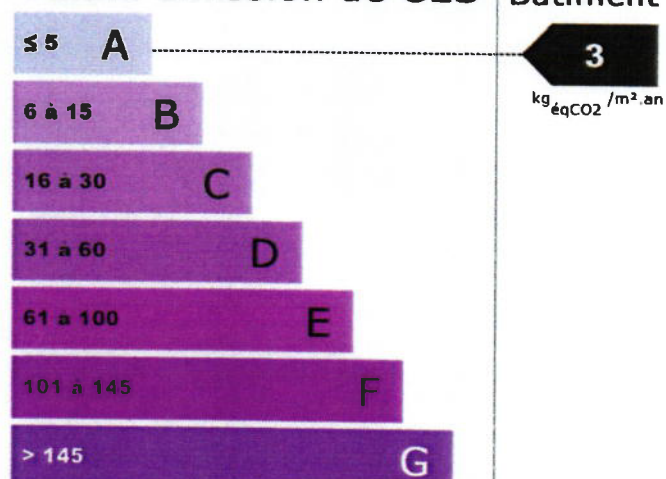
**107**  
kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an

#### Emissions de gaz à effet de serre (GES)

pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages

Estimation des émissions : **3 kg<sub>eq</sub>CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an**

#### Faible émission de GES



#### Bâtiment

**3**  
kg<sub>eq</sub>CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

#### Forte émission de GES

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

**TYPE(S) DE MUR(S)**

Intitulé	Type	Surface (m <sup>2</sup> )	Donne sur	Epaisseur (cm)	Isolation
Mur 1	Béton banché	84,76	Extérieur	20	Période d'isolation : de 2001 à 2005 (intérieure)

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

Intitulé	Type	Surface (m <sup>2</sup> )	Donne sur	Isolation
Plafond 1	Dalle béton	82,76	Local chauffé	Non isolé

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

Intitulé	Type	Surface (m <sup>2</sup> )	Donne sur	Isolation
Plancher 1	Dalle béton	82,76	Local non chauffé	Période d'isolation : de 2001 à 2005 (intérieure)

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

Intitulé	Type	Surface (m <sup>2</sup> )	Donne sur	Présence de fermeture	Remplissage en argon ou krypton
Fenêtre 1	Fenêtres coulissantes, Menuiserie métallique sans rupture de pont thermique - double vitrage vertical (e = 15 mm)	2,31	Extérieur	Non	Non
Fenêtre 2	Fenêtres coulissantes, Menuiserie métallique sans rupture de pont thermique - double vitrage vertical (e = 15 mm)	5,24	Extérieur	Non	Non
Fenêtre 3	Fenêtres coulissantes, Menuiserie métallique sans rupture de pont thermique - double vitrage vertical (e = 15 mm)	5,03	Extérieur	Non	Non
Fenêtre 4	Fenêtres coulissantes, Menuiserie métallique sans rupture de pont thermique - simple vitrage vertical	5,03	Extérieur	Oui	Non

**C.2 DESCRIPTIF DU SYSTÈME DE CHAUFFAGE ET DE REFROIDISSEMENT**

**TYPE(S) DE SYSTEME(S) DE CHAUFFAGE**

Type de système	Type d'énergie	Puissance nominale	Rendement	Veilleuse	Date de Fabrication	Rapport d'inspection	Individuel / Collectif
Pompe à chaleur air/air	Electrique		160,51 %	Non	2005	Non requis	Individuel

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

Soufflage d'air chaud (surface chauffée : 82,76 m<sup>2</sup>)

Diagnostic de performance énergétique – (6.3.a)



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

Type de système	Surface climatisée (m²)
Individuelle électrique	82,76

**C.3 DESCRIPTIF DU SYSTÈME D'EAU CHAUDE SANITAIRE**

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

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

**TYPE DE SYSTEME DE VENTILATION**

Type de système	Menuiseries sans joint	Cheminée sans trappe
Ventilation mécanique auto réglable après 1982	Non	Non

**C.5 DESCRIPTIF DU SYSTÈME D'ECLAIRAGE**

TYPE DE SYSTEME D'ECLAIRAGE - AUCUN -

**C.6 DESCRIPTIF DES AUTRES SYSTEMES**

AUTRES EQUIPEMENTS CONSOMMANTS DE L'ENERGIE - AUCUN -

**C.7 NOMBRE D'OCCUPANTS : < 300**

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

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

**D NOTICE D'INFORMATION**

**Pourquoi un diagnostic dans les bâtiments publics**

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

**Factures et performance énergétique**

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

**Énergie finale et énergie primaire**

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

**Constitution de l'étiquette énergie**

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

**Énergies renouvelables**

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

**Commentaires :**

Diagnostic de performance énergétique – (6.3.a)

**Conseils pour un bon usage**

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

**Gestionnaire énergie**

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

**Chauffage**

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

**Ventilation**

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

**Eau chaude sanitaire**

- Arrêtez les chauffe eau pendant les périodes d'inoccupation.
- Changer la robinetterie traditionnelle au profit de mitigeurs.

**Confort d'été**

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

**Eclairage**

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

**Bureautique**

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

**Sensibilisation des occupants et du personnel**

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

**Compléments**

**E RECOMMANDATIONS D'AMELIORATION ENERGETIQUE**

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

Projet	Mesures d'amélioration	Commentaires
Simulation 1	Maintenir et entretenir les volets existants. Un volet c'est moins de consommations de chauffage en hiver, plus de confort en été et plus de sécurité.	
Simulation 1	Il faut fermer les volets en hiver la nuit afin de limiter les déperditions de chaleur et en été la journée afin de limiter les apports solaires.	
Simulation 1	L'amélioration de la performance thermique des baies vitrées permet surtout de réduire l'effet "paroi froide" en hiver et donc d'abaisser les températures de consigne.	

**Commentaires :**

La quantité d'énergie consommée par les divers systèmes (chauffage, production d'eau chaude, refroidissement...) est évaluée sur la base des relevés de consommation fournis par les occupants (article 3 de l'arrêté du 8 février 2012).


Des disparités importantes peuvent être constatées entre cette consommation et celle relative à un mode d'occupation différent (ex : eau chaude sanitaire, avec comptage individuel, non représentative d'un usage normal).

x x x x x x

Absence de de génération d'eau chaude sanitaire.

**Les travaux sont a realiser par un professionnel qualifie.**  
 Pour plus d'informations :  
[www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr) rubrique performance energetique  
[Www.ademe.fr](http://Www.ademe.fr)

**F CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR**

<b>Signature</b> 	<b>Etablissement du rapport :</b> Fait à NICE le 05/04/2019 Cabinet : <b>Conseils Diag</b> Nom du responsable : <b>BOUSCATIER NANDA</b> Désignation de la compagnie d'assurance : <b>GAN ASSURANCE</b> N° de police : <b>181.245.406</b> Date de validité : <b>14/01/2020</b>
---	---

Date de visite : **28/03/2019**  
 Le présent rapport est établi par **DOMINGUES José** dont les compétences sont certifiées par : **BUREAU VERITAS CERTIFICATION**  
**60 avenue du Général de Gaulle 92046 NANTERRE CEDEX**  
 N° de certificat de qualification : **2485026**  
 Date d'obtention : **16/11/2015**  
 Version du logiciel utilisé : **AnalysImmo DPE-3CL2012 version 2.1.1**

Diagnostic de performance énergétique - (6.3.a)

# ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

## 119 A PARC D'ACTIVITES DE L'ARGILE 06370 MOUANS-SARTOUX BV 103



**Date :** 16/04/2019  
**Code INSEE :** 06084  
**Commune :** Mouans-Sartoux  
**Population :** 10198  
**Cadastre :** 000 BV 103  
**Vendeur-Bailleur :** SCI LA FORET  
**Acquéreur-locataire :**

### SYNTHÈSE DE L'EXPOSITION DE LA COMMUNE AUX RISQUES

Radon : NIVEAU 1

0 BASIAS, 0 BASOL, 0 ICPE

SEISME : NIVEAU 3

### RISQUES POTENTIELS DE LA COMMUNE

#### RISQUES NATURELS <sup>(1)</sup>

Feu de forêt  
 Inondation  
 Mouvement de terrain  
 Mouvement de terrain - Affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines (hors mines)  
 Mouvement de terrain - Eboulement, chutes de pierres et de blocs  
 Mouvement de terrain - Glissement de terrain  
 Mouvement de terrain - Tassements différentiels  
 Radon  
 Séisme

#### RISQUES MINIERS <sup>(1)</sup>

Aucun

#### RISQUES TECHNOLOGIQUES <sup>(1)</sup>

Risque industriel  
 Transport de marchandises dangereuses

<sup>(1)</sup> Risques potentiel concernant la COMMUNE.

<sup>(2)</sup> BASOL = Base de données de pollution des SOLS, <sup>(3)</sup> BASIAS = Base de données des Sites Industriels et Activités de Services

<sup>(4)</sup> ICPE = Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

### PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Risques	Etat	Libellé	Date
Feu de forêt (Feu de forêt)	Approuvé	PPR Mouans-Sartoux	30/06/2009

#### CONCLUSIONS

- Feu de forêt: Concerné

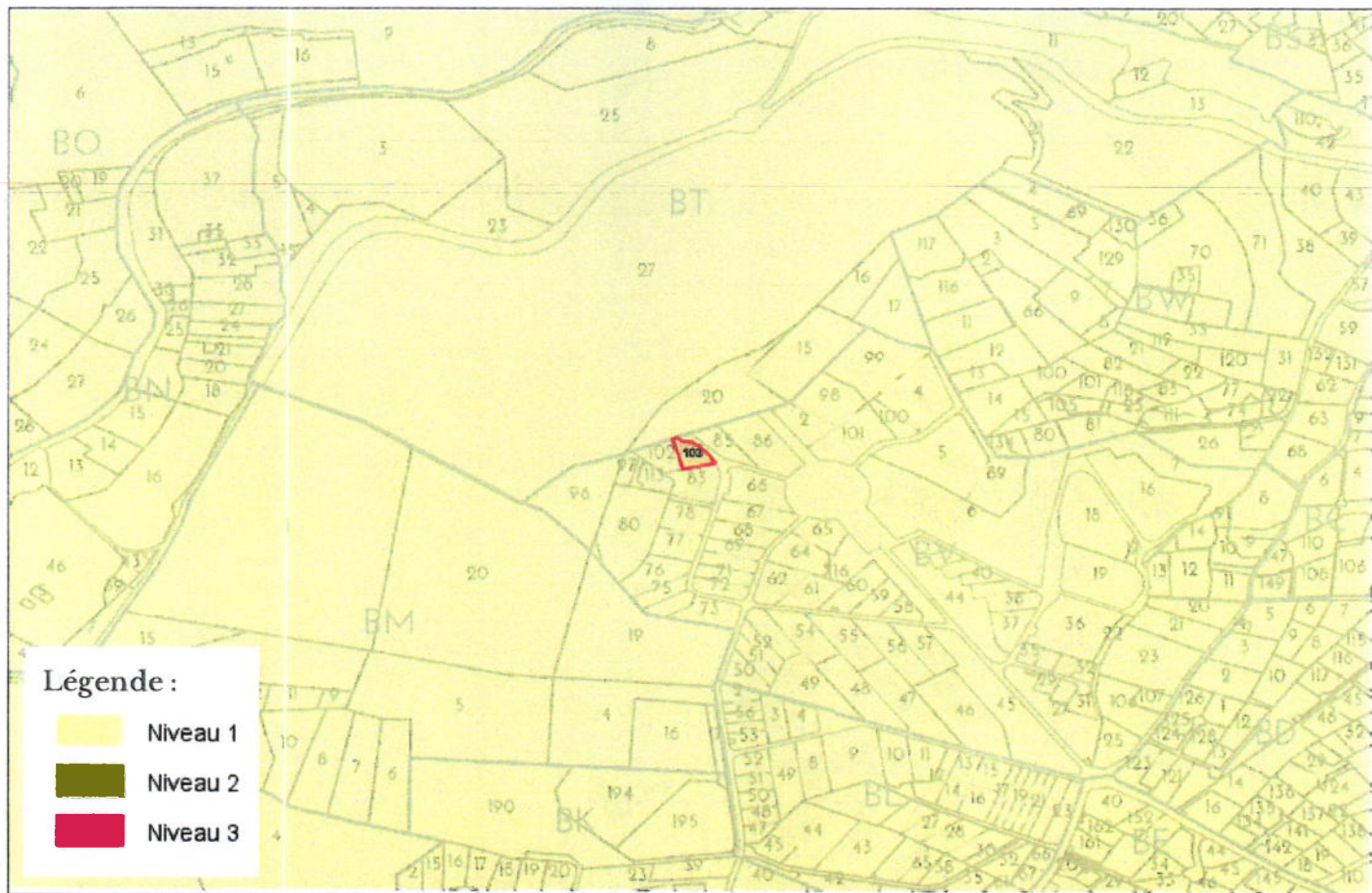
## Atlas de Zone Inondable

Nom de l'AZI	Date
AZI06 cotiers 06	

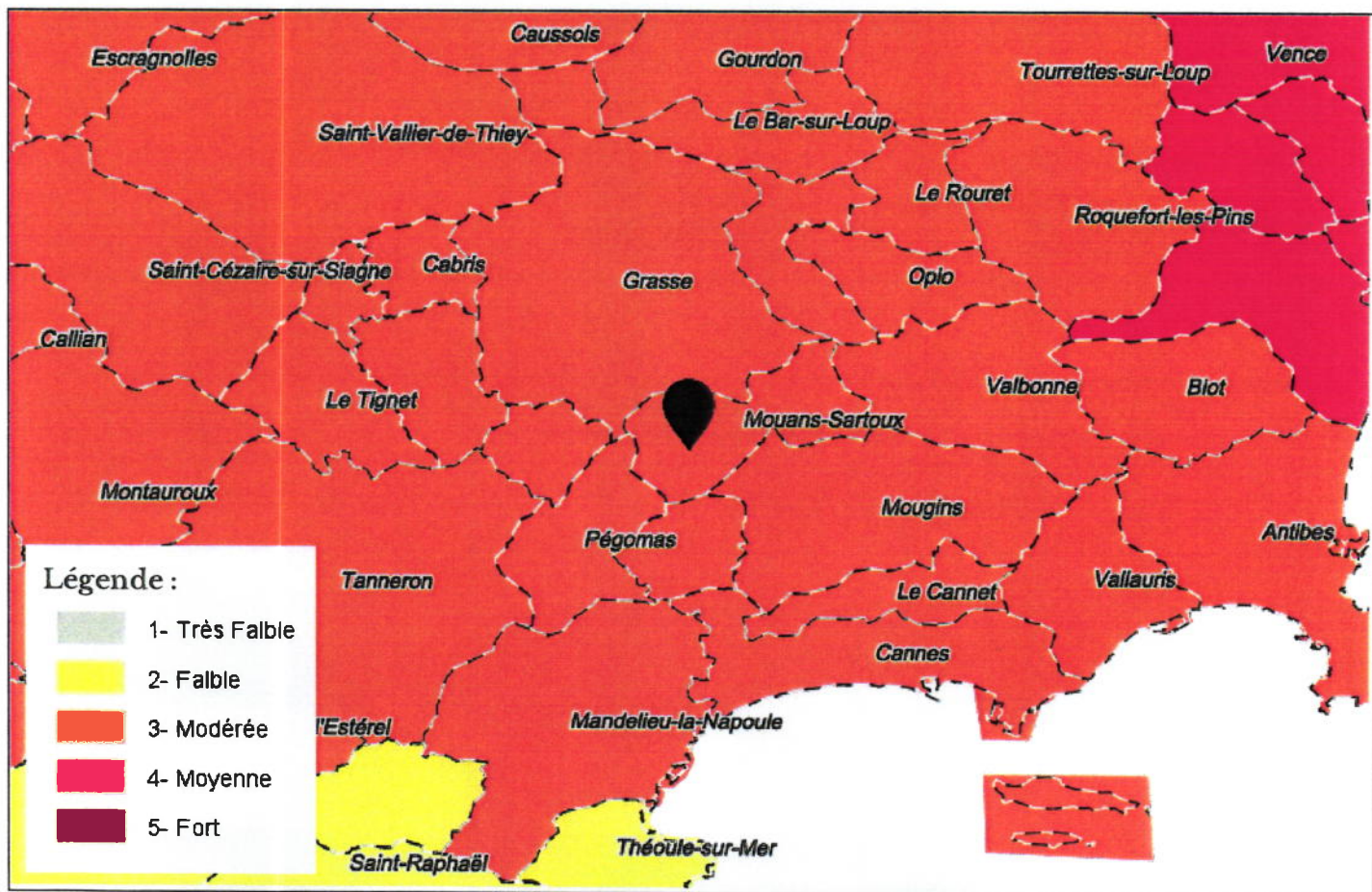
## Arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début	Fin	Arrêté	JO du
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	15/12/1982	22/12/1982
Inondations et coulées de boue	05/10/1993	10/10/1993	19/10/1993	24/10/1993
Inondations et coulées de boue	26/06/1994	27/06/1994	29/06/1994	30/06/1994
Inondations et coulées de boue	11/01/1996	12/01/1996	02/02/1996	14/02/1996
Inondations et coulées de boue	23/10/1999	24/10/1999	03/03/2000	19/03/2000
Inondations et coulées de boue	06/11/2000	06/11/2000	29/05/2001	14/06/2001
Inondations et coulées de boue	02/12/2005	03/12/2005	05/05/2006	14/05/2006
Inondations et coulées de boue	08/09/2005	09/09/2005	13/06/2007	15/06/2007
Inondations et coulées de boue	18/09/2009	18/09/2009	11/01/2010	14/01/2010
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2007	30/09/2007	13/12/2010	13/01/2011
Inondations et coulées de boue	04/11/2011	06/11/2011	18/11/2011	19/11/2011
Inondations et coulées de boue	25/06/2014	25/06/2014	02/10/2014	04/10/2014
Inondations et coulées de boue	03/10/2015	03/10/2015	28/10/2015	29/10/2015
Inondations et coulées de boue	15/09/2016	15/09/2016	20/12/2016	27/01/2017

Radon



Cartographie des zones sismiques



Cartographie Feu de forêts





# Etat des risques et pollutions

140

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

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

N° IAL0J(6084)060203 du 3 février 2006 Mis à jour le 31 juillet 2011

2. Adresse 119 A Parc d'Activites de l'Argile code postal ou Insee 06370 commune Mouans-Sartoux

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N Oui X Non
prescrit anticipé approuvé X date 30/06/2009

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
inondation crue torrentielle remontée de nappe avalanches
cyclone mouvements de terrain sécheresse géotechnique feux de forêt X
séisme volcan autres
extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN Oui Non
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés Oui Non

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

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

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
mouvements de terrain autres
extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM Oui Non
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés Oui Non

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T prescrit et non encore approuvé Oui Non X
Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :

effet toxique effet thermique effet de surpression
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T approuvé Oui Non X
Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :

> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement Oui Non
L'immeuble est situé en zone de prescription Oui Non
Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés Oui Non
Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location Oui Non

### Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en
zone 1 zone 2 zone 3 X zone 4 zone 5
très faible faible modérée moyenne forte

### Information relative à la pollution de sols

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

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

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

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

\* catastrophe naturelle minière ou technologique
> L'information est mentionnée dans l'acte de vente Oui Non
vendeur / bailleur date / lieu acquéreur / locataire
SCI LA FORET 16/04/2019 / Mouans-Sartoux



Liste des sites BASIAS (potentiellement) pollués (à moins de 500 mètres)

Code	Raison social, Activité, Adresse	Dist.
Aucun résultat		

Liste des sites BASOL (potentiellement) pollués (à moins de 500 mètres)

Code	Raison social, Activité, Adresse	Dist.
Aucun résultat		

Liste des sites ICPE (à moins de 500 mètres)

Code	Raison social, Activité, Adresse	Dist.
Aucun résultat		

Ministère du Développement Durable

Préfecture : Alpes-Maritimes  
en application du IV de l'article

**Déclaration de sinistres indemnisés**

**L 125-5 du Code l'environnement**

Adresse de l'immeuble

Commune

W. OUVENS-SARTOUX

Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes au profit 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

Tempête	Arrêté en date du 15/12/1982	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 19/10/1993	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 29/06/1994	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 02/02/1996	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 03/03/2000	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 29/05/2001	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 05/05/2006	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 13/06/2007	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 11/01/2010	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Arrêté en date du 13/12/2010	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 18/11/2011	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 02/10/2014	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 28/10/2015	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 20/12/2016	<input type="radio"/> Oui <input type="radio"/> Non

Etabli le :

Nom et visa du vendeur ou du bailleur

Visa de l'acquéreur ou du locataire

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

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

## DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET RÉFÉRENCES

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

<http://www.info-risques.com/short/> **FPHKK**

QUATRIEME LOT DE LA VENTE

LOT NUMERO 24

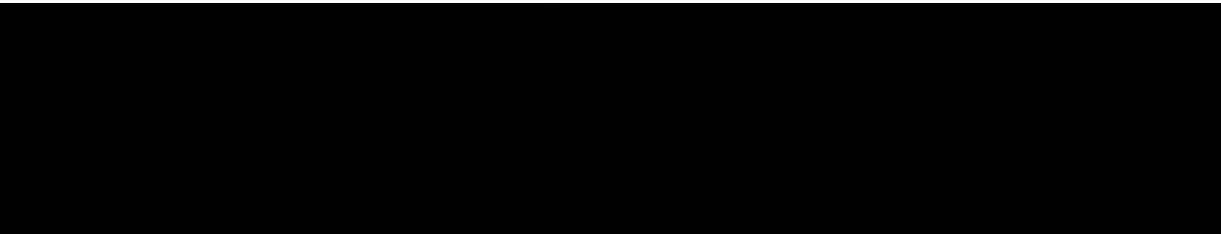
DESTINATION	LOCATAIRE
<p><b>Un local à usage de commerce ou de bureau</b></p>	<p><b>BET OLIVIER OCTOBON, société à responsabilité limitée</b></p>
<p><b>DESCRIPTION</b></p>	
<p><u>Localisation :</u></p> <p><b>Un local à usage de commerce ou de bureau</b> situé au premier étage avec terrasse identifié sur le plan n°11.009/R+1 par le lot n°24 et les 149/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.</p>	
<p><u>Surface :</u></p> <p>164.47m<sup>2</sup></p>	
<p><u>Occupation :</u></p> <p>Le local est occupé par <b>BET OLIVIER OCTOBON</b>, société à responsabilité limitée, suivant une convention d'occupation précaire non soumise au statut des baux commerciaux avec prise d'effet le 1/3/2008.</p>	

ET&C

Ch 92 92 50 50 Dans location des locaux

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE NON SOUMISE AU STATUT DES  
BAUX COMMERCIAUX

ENTRE LES SOUSSIGNES :



D'une part,

Et la **SARL BET OLIVIER OCTOBON** dont le siège social est situé Quartier La Canardière – Immeuble Le Sun 7 RN 7 – 06210 MANDELIEU LA NAPOULE, immatriculée 484 890 066 RCS CANNES

Représentée par Monsieur Olivier OCTOBON en qualité de gérant  
Ci-après dénommée « le preneur »

D'autre part,

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

**Article 1 – Désignation :**

Le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés :  
Au premier étage de l'immeuble, un local d'environ 150 m2 à usage de bureaux avec terrasse privative d'environ 31m2, sanitaires à l'étage en partie commune.

Le preneur déclarer avoir une parfaite connaissance desdits lieux pour les avoir visités.

**Article 2 – Durée et législation du contrat :**

La présente convention est consentie pour une durée déterminée de 12 mois, du 01/03/2008 au 28/02/2009, renouvelable une fois.

Elle pourra également être résiliée par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant le respect d'un préavis de trois mois.

De convention expresse entre les parties, le présent bail est exclu du champ d'application des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce et du décret n° 53.960 du 30 septembre 1953 aux dispositions desquels les parties entendent formellement déroger.

Le preneur, pour sa part, déclare être parfaitement informé de la durée déterminée du bail, du fait de ne pouvoir bénéficier d'aucune indemnité et du fait qu'il ne pourra pas invoquer un droit au maintien dans les lieux.

*MC*

**Article 3- Destination :**

Le preneur devra occuper les lieux loués par lui-même paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil, et pour une activité professionnelle à l'exclusion de toute autre utilisation.

**Article 4- Etat de livraison :**

Le preneur prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance. Il sera réputé les avoir reçus en bon état à défaut d'avoir fait établir, dans la quinzaine des présentes, à ses frais et en présence du bailleur, ou lui dûment appelé, un état des lieux.

**Article 5- Entretien :**

Le preneur aura la charge des réparations locatives et devra rendre les lieux en bon état desdites réparation, le bailleur n'étant tenu qu'à l'exécution des grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du Code Civil.

Il sera responsable des accidents causés par et à ces objets.

Il prendra toutes précautions contre le gel.

Il fera procéder au ramonage annuel des conduits de fumée à son usage.

Le preneur sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du bailleur, mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le preneur a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

**Article 6- Réparations et travaux dans l'immeuble :**

Le preneur souffrira, quelque gêne qu'ils lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quels qu'en soient l'importance et la durée, et par dérogation à l'article 1724 du code civil, alors même que cette dernière excéderait quarante jours.

Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement sera utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et, de façon générale, tous agencements dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

**Article 7- Transformations et améliorations par le preneur :**

Le preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du bailleur. En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur, dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le preneur dans les lieux loués resteront, à la fin du présent bail, la propriété du bailleur dans indemnité de sa part.

**Article 8- Garnissement et obligation d'exploiter :**

Le preneur devra maintenir les lieux loués constamment utilisés conformément aux usages de sa profession. Il devra en outre les garnir et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et paiements ou remboursements divers qui en sont l'accessoire.

**Article 9- Assurances :**

Le preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, le bris de glace et les dégâts des eaux, à une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, matériel, marchandises et glaces, le déplacement et le remplacement desdits, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins ou des tiers. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au bailleur ou aux autres locataires ou copropriétaires.

De convention expresse, toutes indemnités dues au preneur par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectés au privilège du bailleur, les présentes valant en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

**Article 10- Impôts et taxes :**

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au bailleur, le preneur devra payer tous impôts, contributions, ou taxes incombant au preneur et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque et il devra en justifier à toute réquisition du bailleur, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

**Article 11- Respect des prescriptions administratives et autres :**

Le preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et de manière générale à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que le bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.

**Article 12- Réclamations des tiers ou contre des tiers :**

Le preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment par bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le bailleur puisse être recherché.

**Article 13- Visite des lieux :**

Le preneur devra laisser le bailleur, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

**Article 14- Interdictions diverses :**

Il est interdit au preneur :

- d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement les parties d'immeuble non comprises dans la présente location,
- d'exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris les stores, plaques et enseignes et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble. Toutefois, le preneur pourra apposer des plaques ou enseignes d'un modèle agréé par le bailleur et aux endroits indiqués par ce dernier ;
- de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ;
- de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale.

**Article 15- Gardiennage :**

Le preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

**Article 16 – Destruction des lieux loués :**

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

( )



En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du code civil, mais sans préjudice, pour le bailleur, de ses droits éventuels contre le preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

**Article 17- Interruption dans les services collectifs :**

Le bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le bailleur n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le preneur des interruptions.

**Article 18- Restitution des locaux :**

Le preneur devra rendre les clés le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant la fin du bail.

**Article 19- Tolérances :**

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'elle ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

**Article 20- Cession, sous-location :**

Il est interdit au preneur :

- de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, notamment par sous-location, domiciliation, prêt ou location gérance de son fonds de commerce ;
- de céder son droit au bail, en tout ou partie.

**Article 21- Charges, prestations et taxes :**

Le preneur remboursera au bailleur sa quote-part des charges, prestations et taxes ci-après :

- chauffage et climatisation des lieux loués.
- nettoyage et entretien des parties communes de l'immeuble,
- service de l'ascenseur,
- éclairage et chauffage des parties communes,
- consommation d'eau chaude et froide,
- taxes municipales.

Une provision mensuelle pour charges est estimée à 180,00 euros HT par mois. Le décompte définitif sera effectué une fois l'an.

**Article 22- Loyer :**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 2100,00 euros (deux mille cent) hors taxes et droits auxquels vient s'ajouter la TVA au taux légal en vigueur, que le preneur s'oblige à payer d'avance au bailleur le 1<sup>er</sup> de chaque mois.

Les paiements devront être effectués au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Toute somme due à titre de loyer, charges ou accessoires et non payée à son échéance exacte sera de plein droit et à dater de ladite échéance productive au profit du bailleur d'un intérêt conventionnellement fixé à 1% par mois de retard jusqu'à complet paiement.

**Article 23- Indexation conventionnelle :**

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE.

Le rajustement du loyer se fera en vertu de la présente le 01/03/2009 en cas de renouvellement, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice choisi.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus est, de l'accord des parties, le dernier indice publié à la date de signature du présent bail, soit celui du 2<sup>ème</sup> trimestre 2007.

Pour chaque rajustement à intervenir, cet indice sera comparé à celui du 2<sup>ème</sup> trimestre 2007, lequel servira lui-même de base de comparaison par rapport à celui du 2<sup>ème</sup> trimestre de l'année suivante pour le deuxième rajustement, et ainsi de suite.

Si au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors.

**Article 24- Dépôt de garantie :**

Le preneur versera la somme de 6300,00 euros correspondant à 3 mois de loyer hors taxes, en garantie de paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le preneur dont le bailleur pourrait être rendu responsable. La différence en plus ou en moins sera payée ou restituée après vérification desdites réparations, déménagement, remise des clés et production par le preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit du preneur. Le preneur paiera le dépôt de garantie par moitié à la signature des présentes et le solde à l'entrée dans les locaux. La partie du dépôt de garantie versée à la signature des présentes sera conservée par le bailleur en cas de résiliation de la convention par le preneur avant l'entrée dans les locaux.

