

**BAIL COMMERCIAL**

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

**La S.A.R.L. " LA BASTIDE DE MOUGINS "**

Société à Responsabilité Limitée, au capital de : 10.000,00 €,  
ayant son siège à : 06250 MOUGINS - 358, avenue du Golf - « Saint Basile »  
RCS CANNES 453 378 275 ;

Représentée par un de ses co-gérants en exercice, Monsieur DEIBER Pierre ;

Ci-après dénommée « LE BAILLEUR »  
D'une part,

**ET,**

**La S.A.R.L. " RESIDENCE HOTELIERE DU GOLF DE MOUGINS "**,

Société à Responsabilité Limitée, au capital de : 9.000,00 Euros,  
dont le siège social est à : 06250 MOUGINS - 358, avenue du Golf « Saint Basile »,  
en cours de formation, seule représentée par ses associés : Madame GOMEZ Marie, associée,  
et Monsieur DURET Jean-Nicolas, Gérant - associé,  
dûment représentée par son gérant en exercice, Monsieur DURET Jean-Nicolas ;

Ci-après dénommée « LE PRENEUR »  
D'autre part,

**IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

**I. OBJET.**

Le présent bail est régi par les articles L.145-1 à L.145-60 du Nouveau Code de Commerce et par les articles non abrogés du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953

Le BAILLEUR, donne à bail à loyer à titre commercial au PRENEUR, qui accepte, et prend à bail les locaux ci-après désignés, dépendant d'un ensemble immobilier sis à 06250 MOUGINS - lieu dit « Saint-Basile », 358, ave. du Golf.

**II. DESIGNATION DES LOCAUX LOUES.**

- Un ensemble immobilier, sur un terrain cadastré : section BD, n° s 40 pour 14a 49ca et 41 pour 17a 26ca, soit pour une contenance totale de : 31a 75ca.

Ainsi que lesdits locaux se poursuivent avec leurs annexes et servitudes apparentes ou occultes, le PRENEUR déclarant bien les connaître pour les avoir visités et pour avoir visé la demande de permis de construire un immeuble sur ledit terrain, et les plans ci-annexés.

L. J. A.D.

Le PRENEUR renonce expressément à tout recours ou réclamation pour toute erreur ou omission relative à la désignation.  
Les parties conviennent que les lieux loués forment un tout indivisible.

III. DUREE.

Le présent bail est consenti pour une durée de : 9 (NEUF) ANNEES ENTIERES ET CONSECUTIVES

qui commenceront à courir le : à la remise des clefs, de l'immeuble à construire selon l'arrêté du permis de construire et les plans ci-après annexés.

Cette remise des clefs devant intervenir au plus tard dans les dix huit (18) mois.

Toutefois, le PRENEUR aura la faculté de résilier le bail à l'expiration de la durée susdite.

que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire, d'avance par mois, et pour la première fois, le cinq (5) du mois de juillet 2006.

Du jour de la remise des clefs ci-dessus visée au 5 du mois de juillet 2006 ; le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR la somme mensuelle de : SIX MILLE HUIT CENT CINQUANTE Euros (6.850,00 €).

En cas de non paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer ou des charges correspondantes, les sommes dues seront majorées des frais exposés par le BAILLEUR pour en obtenir le recouvrement.

#### VI. REVISION DU LOYER.

Le loyer ci-dessus fixé sera révisé à l'issue de chaque période triennale, conformément aux articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de Commerce, en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE.

L'indice de base retenu sera celui du 4<sup>ème</sup> trimestre 2003.

L'indice de référence sera celui publié au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre de l'année civile précédent la révision triennale.

La demande en révision triennale devra être formée par acte extrajudiciaire, ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, devant à peine de nullité, préciser le montant du loyer demandé ou offert.

Si, pour un motif quelconque, le loyer en question n'était pas définitivement fixé lors de l'échéance du terme qui suivra la demande en révision, le PRENEUR ne pourra pas en profiter pour différer le paiement et il devra verser, dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquitté précédemment, sauf compte ultérieur, à moins que la juridiction saisie, si le différend venait devant elle, estime utile de fixer un loyer provisoirement différent, notamment à la demande de l'une ou l'autre des parties. En tout cas, le paiement sera accepté à titre de provision sans qu'il puisse en résulter pour les parties une renonciation à la demande en révision faite dans les formes légales.

Toutefois, à titre dérogatoire, pendant une durée de huit (8) années, le présent BAIL ne sera pas révisé comme indiqué ci-dessus, en considération de la nécessité pour le PRENEUR de pérenniser son achat commerciale.

Le BAIL sera donc révisé lors de la neuvième année du BAIL seulement.

#### VII. CHARGES.

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR ou à son mandataire dans les quinze jours de la présentation de l'avis ou bordereau de recouvrement par le BAILLEUR au PRENEUR toutes les charges et prestations de l'immeuble la partie concernant l'assurance de l'immobilier, les taxes d'enlèvement d'ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage et autres, et la totalité de la taxe spéciale prévue au profit du fond national d'amélioration de l'habitat, toutes nouvelles contributions, taxes, augmentation d'impôt également mise à la charge du locataire ou du bailleur. Il est expressément convenu que le loyer ci-avant défini sera net de charges, taxes et impôts liés au bien pour le bailleur.

Le PRENEUR acquittera en outre directement, toutes consommations personnelles d'eau et de gaz, d'électricité, de téléphone, etc. selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous impôts, taxes et redevances lui incombant, sans que le BAILLEUR en soit responsable ou puisse être recherché à ce sujet.

#### VIII. DEPOT DE GARANTIE.

Le BAILLEUR, n'exige pas du présent PRENEUR de dépôt de Garantie, toutefois en cas de cession du présent BAIL seul ou en tant qu'élément de son fonds de commerce, ou de modification du Capital social du PRENEUR par changement de ses associés, le CESSIONNAIRE ou le PRENEUR, devra, le jour de la cession ou de la modification du Capital social, verser au BAILLEUR la somme correspondant à trois (3) mois de loyer, 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.

A chaque réajustement de loyer, ce dépôt de garantie sera diminué ou majoré de manière à toujours correspondre à trois (3) mois de loyer.

#### IX. CONDITIONS PARTICULIERES.

Au cas où le PRENEUR serait défaillant dans le paiement de ses loyers, des charges ou de tous accessoires, il remboursera au BAILLEUR l'ensemble des frais exposés par celui-ci, y compris le droit proportionnel (article 12 du tarif des Huissiers de Justice), ainsi que ses honoraires, les honoraires et débours dus à l'avocat du propriétaire et ceux de son avoué à la Cour le cas échéant.

Le PRENEUR connaissant parfaitement les équipements des locaux objets des présentes pour les avoir consultés dans le cadre du dossier de Permis de construire, déclare faire son affaire personnelle de toutes démarches en vue d'obtenir le branchement desdits équipements et installations de toute nature nécessaires à l'exercice de son activité et renonce en conséquence à invoquer la responsabilité du BAILLEUR en cas de retard dans ces branchements ou raccordements pour quelque cause que ce soit.

Le PRENEUR assumera la charge des taxes et redevances relatives à tous branchements et aux abonnements subséquents.

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas prétexter des délais demandés par l'administration pour effectuer ces branchements, pour réclamer auprès du BAILLEUR une diminution de loyer ou un différé de celui-ci.

#### X. CONDITIONS GENERALES.

Le présent bail est conclu aux conditions ordinaires et de droit, et, en outre, à celles ci-après énoncées, que le PRENEUR s'oblige à exécuter.

Handwritten signatures and initials: a vertical line, a horizontal line, a signature, the initials "JMS", "A.D.", and "A".

1)- Sous-location - Cession.

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail ou sous-louer les locaux en dépendant en totalité ou en partie, qu'avec le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes si bon semble au BAILLEUR.

En cas de cession du bail à l'acquéreur du fonds ou de l'entreprise, le BAILLEUR ou toute personne physique ou morale qu'elle désignera, disposera toutefois, préalablement à la réalisation de cette cession, d'un droit de préférence à l'acquisition du fonds.

A cette fin, le PRENEUR devra, par lettre recommandée avec avis de réception, faire connaître au BAILLEUR son intention de céder, en indiquant les conditions dans lesquelles la cession projetée devra avoir lieu ainsi que l'identité du cessionnaire.

Cette formalité vaudra mise en demeure au BAILLEUR de faire connaître, dans un délai de quinze jours à compter de la présentation de la lettre et sous peine de déchéance, s'il se porte ou non acquéreur du fonds.

A défaut d'avoir fait connaître ses intentions, le BAILLEUR sera réputé avoir renoncé à son droit de préférence, le PRENEUR pouvant alors céder son fonds de commerce à l'acquéreur de son choix, à condition que cette cession intervienne aux mêmes conditions que celles notifiées au BAILLEUR.

Toute cession devra, en outre, sous peine de nullité, être effectuée selon les modalités et sous les conditions ci-après exposées.

- La cession devra être constatée par acte notarié ou sous seing privé en présence du BAILLEUR ou de celui-ci dûment appelé par acte extrajudiciaire, délivré quinze jours au moins avant la date prévue pour la signature de la cession.

- Le PRENEUR, devenu cédant, devra s'obliger solidairement avec le cessionnaire au paiement des loyers, charges, taxes ou toutes autres sommes et, d'une manière générale, à l'exécution des conditions du présent bail postérieurement à la date de cession, le PRENEUR demeurant naturellement tenu de ses actes pour la période antérieure à la cession.

- Le cessionnaire devra s'obliger solidairement avec le PRENEUR, devenu cédant, au paiement des loyers, charges, taxes ou autres et à l'exécution du présent bail, de manière que le BAILLEUR puisse agir directement contre lui si bon lui semble, sans préjudice de son droit de poursuivre directement le PRENEUR, étant précisé que l'obligation du cessionnaire n'est nullement limitée à la date d'effet du présent bail, de telle manière par exemple que si, au jour de la cession, le PRENEUR était débiteur d'arriérés de loyers, accessoires ou toutes autres sommes, garantie solidaire de paiement de ces arriérés, accessoires ou dettes, seraient dues par le cessionnaire.

- Les cessionnaires successifs du bail demeureront tenus envers le BAILLEUR, dans les conditions ci-dessus prévues et solidairement entre eux et avec le PRENEUR, au paiement des loyers, accessoires ou autres et à l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient eux-mêmes cédé leur droit.

- La présente clause, à peine de nullité de l'acte, devra être reproduite dans l'acte de cession ; les engagements du cédant et du cessionnaire qui en sont la conséquence devront également être repris aux termes de l'acte de cession sous peine de nullité.

Handwritten marks and signatures at the bottom of the page, including a large vertical mark on the left, a signature 'J' in the center, 'JND' to its right, the number '5' below the signature, and the initials 'AD' and a circled 'D' on the right side.

## 2) Obligations d'exploiter.

Le PRENEUR devra maintenir la totalité des lieux constamment exploités et garnis en tout temps de matériel, marchandises et mobilier en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution de toutes les conditions du bail.

## 3) Assurance.

a) Le PRENEUR s'engage à garantir le BAILLEUR de toutes responsabilités pour toutes blessures, pertes ou dommages à toutes personnes ou choses provoqués, directement ou indirectement, par les travaux d'aménagements à sa charge.

Si ces travaux sont dirigés par un architecte, celui-ci devra pouvoir justifier à tout moment qu'il est assuré pour sa responsabilité civile ou professionnelle, et être à jour du versement des primes correspondantes. Il en est de même de toute entreprise intervenante.

Le PRENEUR devra en outre fournir au BAILLEUR, avant le commencement des travaux, et si leur nature l'exige, toute la justification de la signature d'une police « Dommages-Ouvrages » et responsabilité civile souscrite pour le compte de qui il appartiendra, de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais recherché, ni inquiété à ce sujet.

b) Le PRENEUR devra assurer à ses frais et maintenir pendant tout le cours de bail; ses meubles, marchandises, matériels, aménagements et installations contre les risques d'incendie, explosions, bris de glace, foudre, dégâts des eaux.

c) Le PRENEUR devra également, s'assurer à ses frais, en sa qualité de locataire occupant et pour les montants maximaux admis par les compagnies d'assurances, contre le risque de responsabilité civile pour tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés à des tiers et au BAILLEUR, soit du fait de l'occupation des locaux, soit du fait ou de l'usage des aménagements et installations, soit du fait des préposés du PRENEUR dû à l'activité exercée. La police devra en outre couvrir le recours des voisins et des tiers, et comporter une renonciation expresse à tout recours contre le BAILLEUR.

d) Pour le cas où, le bail signé, les locaux seraient mis à la disposition du PRENEUR avant la date effective de prise d'effet dudit bail, le PRENEUR devra, à compter de la mise à disposition des locaux, souscrire les mêmes assurances que celle énumérées ci-dessus.

e) Le PRENEUR devra, sur simple demande du BAILLEUR, justifier de la réalité de ces assurances et du paiement régulier des primes correspondantes.

Les polices d'assurances du PRENEUR devront, en outre, prévoir que la résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après une notification de l'assureur au BAILLEUR.

De convention expresse, les indemnités dues au PRENEUR par toute compagnie d'assurance en cas de sinistre, portant sur le mobilier ou les marchandises garnissant les lieux loués, seront affectés au privilège du BAILLEUR, le présent contrat, valant, en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourraient lui être dues.

Le PRENEUR devra, déclarer au BAILLEUR tout sinistre, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

f) Le BAILLEUR devra faire son affaire personnelle de l'assurance de l'immeuble, étant précisé que le PRENEUR s'engage à rembourser toute surprime due à la couverture des risques spéciaux découlant de son occupation ou de son activité.

|| | 9 JN AD AD  
6

4) Destructions totale ou partielle des lieux.

a) Si les locaux viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

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

1. Au cas où le PRENEUR subirait des troubles trop sérieux dans son exploitation et que les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites devraient avoir une durée supérieure à 180 jours selon l'architecte du BAILLEUR ; le PRENEUR ou le BAILLEUR pourront résilier le présent bail, par simple envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception, sans indemnité de part ni d'autre, et ce, dans les trente jours de la notification de l'avis de l'architecte du BAILLEUR.

2. Au cas où, inversement, la destruction partielle des locaux n'entraînerait pas un trouble sérieux dans l'exploitation du PRENEUR, et que la durée des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement devrait être inférieure, aux dires de l'architecte du BAILLEUR, à 180 jours, comme au cas où ni le PRENEUR, ni le BAILLEUR n'auraient demandé la résiliation du présent bail, en vertu de la clause ci-dessus, le BAILLEUR entreprendra les travaux de réparation, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement des ces réparations, restaurations, reconstructions ou remplacements, tant auprès de la compagnie d'assurances du BAILLEUR que, le cas échéant, auprès de la compagnie d'assurances du PRENEUR.

Dans cette hypothèse, le PRENEUR renonce d'ores et déjà à tout recours contre le BAILLEUR, tant en ce qui concerne la privation de jouissance qu'en ce qui concerne les réductions éventuelles de loyer.

5) Délivrance des lieux.

Les lieux seront livrés en bon état lors de la remise des clefs.

6) Entretien des lieux.

Le PRENEUR devra entretenir les lieux loués et en jouir de manière à les rendre en fin de bail en bon état de réparations locatives ou autres et d'entretien de toute nature, y compris les grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil.

Le PRENEUR devra entretenir et remplacer au besoin, sous son entière responsabilité, toutes les installations à son usage personnel telles que robinets d'eau, fermetures des fenêtres, portes, volets, stores, glaces, vitres, parquets, revêtements de sol et de murs, y compris les vitrages des verrières qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués, et n'exercer aucun recours contre le BAILLEUR pour cause d'infiltration provenant desdits vitrages ; cette énumération étant énonciative et nullement limitative.

Le PRENEUR devant effectuer tous travaux nécessaires et en supporter les coûts et charges y compris les grosses réparations définies à l'article 606 du Code Civil. Elle déclare connaître le fonctionnement de tous les services et appareils dépendant des lieux loués et de l'immeuble.

Handwritten marks and signatures at the bottom of the page, including a large bracket on the left, a signature, the initials "JND", and the initials "A.D." and "D".

Le BAILLEUR n'aura à sa charge que, à l'exception de tout autre travaux ou réfection, les mesures mises à sa charge par la réglementation d'ordre public sur les précautions à prendre en cas de désamiantage nécessaire.

Le PRENEUR reconnaît les prendre en bon état de fonctionnement et s'engage à les entretenir et à les rendre tels, en fin de jouissance.

Le PRENEUR se rend responsable de tous accidents qui pourraient arriver à leur usage.

Le PRENEUR sera également responsable des dégradations dues à un usage anormal ou non conforme à la destination des lieux, ainsi que des pertes survenant dans les lieux loués.

Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle de l'entreposage et de la sortie des poubelles.

Le PRENEUR fera ramoner à ses frais, conformément aux règlements en vigueur et aussi souvent que nécessaires, les conduits de fumée, d'extraction et de ventilation par un fumiste qualifié et en justifiera au BAILLEUR.

Le PRENEUR s'assurera, avant toute utilisation de l'étanchéité desdits conduits.

Les appareils de chauffage dépendant des lieux loués, tels que chaudières de chauffage central individuel, chauffe-eau, chauffe-bains, etc. devront faire l'objet de contrats d'entretien sans discontinuité.

En cas de déménagement, le ramonage et l'entretien des appareils cités ci-dessus et des conduits de fumée, devront être effectués dans le mois précédant le départ.

Le PRENEUR devra aviser immédiatement le BAILLEUR, avec confirmation écrite, de toute réparation incombant à ce dernier, sous peine d'être tenu responsable de toutes aggravations ou dommages résultant de son silence ou de son retard.

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.

Il devra laisser en tout temps le libre accès des lieux loués au BAILLEUR, à ses mandataires et à son architecte, pour permettre l'entretien et la surveillance du bâtiment.

Le PRENEUR souffrira toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, il ne pourra demander aucune indemnité, ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, excéderait-elle 40 jours.

De même devra-t-il supporter, sans recours contre le BAILLEUR, tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, par les voisins ou par des tiers, quelque gêne qui puisse en résulter, sauf recours éventuels contre leurs auteurs.

Le PRENEUR devra déposer à ses frais et sans délai tous aménagements et installations existants dont l'enlèvement est nécessaire :

- à l'entretien, la réparation, le remplacement des équipements ou de gros œuvre de l'immeuble;
- à la recherche et à la réparation de tous dommages et sinistres s'étant déclarés dans les lieux loués, dans les autres parties de l'immeuble ou dans un immeuble voisin.

Lors de l'exécution du ravalement, dont il supportera le coût, il devra également déposer et reposer à ses frais et sans délai, tous agencements et enseignes dont l'enlèvement serait utile pour l'accomplissement des travaux.

Si, préalablement à leur réinstallation, les agencements et enseignes susvisés doivent faire l'objet d'une mise en conformité avec la réglementation en vigueur, celle-ci sera faite aux frais du PRENEUR, si leur réinstallation n'est plus possible, le PRENEUR ne pourra, de ce fait, exercer aucun recours contre le BAILLEUR.

8

10

A. D.

D



### 7) Changement apportés à l'immeuble.

Par dérogation à l'article 1723 du Code Civil, le BAILLEUR se réserve la faculté d'apporter toutes les modifications qui lui plairont à l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble, soit par de nouvelles constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de constructions dans les cours ou jardins ou de toute autre manière, le BAILLEUR s'interdisant seulement de modifier l'intérieur des lieux loués.

### 8) Travaux.

Le PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués aucune démolition, ni construction, et généralement, des travaux touchant au gros œuvre, sans avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires et sans l'autorisation écrite du BAILLEUR qui pourra lui imposer le contrôle de son architecte ; les honoraires de ce dernier seront à la charge du PRENEUR. Préalablement aux travaux, il devra justifier des assurances visées au paragraphe 3 de la présente rubrique.

Les plans des aménagements, installations, améliorations et embellissements projetés par le PRENEUR devront, préalablement à toute exécution être soumis pour accord au BAILLEUR.

Dans tous les cas, le PRENEUR devra prendre toutes dispositions pour maintenir l'accessibilité aux équipements de l'immeuble afin d'en permettre l'entretien, la réparation, le remplacement, par notamment la présence des siphons, tampons de dégagement, culottes de raccordement, robinets d'arrêt, boîtiers de dérivation ou de réparation, purgeurs, dispositifs anti-bélier, compteurs, etc.; cette liste n'étant nullement exhaustive.

Tous les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par le PRENEUR deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété du BAILLEUR à l'expiration du bail, à moins que le BAILLEUR ne préfère demander la remise des lieux dans leur état d'origine, se réservant en outre le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires à cette remise en état ou une indemnité pécuniaire de leur coût, qui constituera une créance privilégiée au même titre que le loyer.

### 9) Exercice de l'activité.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété, ni recherché à ce sujet, de l'obtention de toutes autorisations découlant de dispositions législatives, réglementaires, administratives ou autres nécessaires à l'exercice de son activité ou concernant l'installation ou son occupation des lieux loués.

Le PRENEUR s'engage :

- à faire son affaire personnelle et à ses frais de toutes modifications à apporter aux lieux loués et à leurs installations qu'il estimerait utile ou nécessaire à l'exercice de son activité ou qui seraient imposées par la législation en vigueur ou à venir et touchant notamment à l'hygiène, à la sécurité et aux conditions de travail ;
- à faire son affaire personnelle de l'équipement des locaux en matériel de sécurité (extincteurs, etc.) conformément à la réglementation en vigueur et à en assurer l'entretien. Il devra à cet effet, souscrire tout contrat technique de maintenance et de vérification des matériels de sécurité.
- à ne pas faire supporter aux planchers une charge supérieure à la normale sous peine de réparation à ses frais, sans préjudice des dommages-intérêts éventuels, les machines, s'il en existe devront être munies de tous dispositifs anti-vibratifs et anti-bruits, de manière à n'occasionner aucune gêne aux voisins.

9

A. D.  
A

- à ne pouvoir placer sur la façade ou les terrasses de l'immeuble aucune enseigne, plaque ou élément de décoration sans le consentement écrit du BAILLEUR ; en cas d'autorisation ces installations demeureront sous l'entière responsabilité du PRENEUR ;
- le PRENEUR renonce à toute réclamation ou toute action à l'encontre du BAILLEUR pour le cas où celui-ci louerait un autre local dans l'immeuble pour une activité similaire, fut-elle concurrentielle.

#### 10) Abonnements.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de la conclusion de tous nouveaux contrats d'abonnements (eau, gaz, électricité, groupe électrogène, téléx, installations téléphoniques, etc.).

Il assumera tous les frais, charges, redevances, taxes, dus à leur mise en service, fonctionnement, entretien et acquittera ses propres consommations. En cas de résiliation il acquittera les frais et indemnités y afférents.

Au départ du PRENEUR, à quelque époque et de quelque manière que ce soit, les lignes et autres abonnements et installations demeureront sans frais, ni indemnités de rachat à la disposition du BAILLEUR, si bon lui semble.

#### 11) Règlement intérieur.

Le PRENEUR devra se conformer aux obligations découlant du règlement intérieur, s'il existe, de l'immeuble dont dépendent les locaux loués, ainsi qu'à toutes notes ou circulaires qui pourraient en être la conséquence.

Il devra notamment :

- se conformer aux usages en vigueur et aux règlements de police concernant la bonne tenue des immeubles ;
- à tout moment, permettre que le BAILLEUR ou ses représentants, dûment mandatés, accèdent et visitent les lieux loués ;
- n'utiliser ou ne laisser utiliser aucun appareil de chauffage à combustion lente, à gaz en bouteille par exemple de type « butane » ou « propane » ou au fuel et n'entreposer aucun combustible en caves.

Préalablement à toute installation d'un système de chauffage au gaz, le PRENEUR devra faire vérifier à ses frais la conformité de la cheminée avec les règles de sécurité en la matière, sans aucun recours contre le BAILLEUR. Il sera responsable de tous dommages résultant de l'inobservation de la présente clause.

#### 12) Responsabilité et recours.

a) Le PRENEUR renonce à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR et à toute demande de réduction de loyer :

- en cas d'interruption ou de mauvais fonctionnement des divers services et équipements communs, pour une cause indépendante de la volonté du BAILLEUR ;
- en cas d'humidité, infiltrations, dégâts des eaux dus à des accidents causés par le gel ou la fonte des neiges, des pluies anormalement abondantes, l'engorgement des canalisations, ainsi que fuites ou infiltrations pouvant provenir de canalisations communes masquées par un coffrage établi par le BAILLEUR ;

JND

A.D.

AD

b) En cas de dommages provenant du fait des autres locataires, occupants de l'immeuble ou de toute autre personne, le PRENEUR faisant son affaire personnelle des troubles de quelque nature qu'ils soient, qu'il aura subis.

c) Le PRENEUR devra pleine et entière garantie en cas de dommages corporels occasionnés à des tiers ou des voisins par suite de l'exploitation de fonds, sans pouvoir rechercher ni mettre en cause la responsabilité du BAILLEUR.

Il devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ni recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou des tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, fumées, lumières ou trépidations causés par ses activités.

### 13) Impôts et taxes.

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le BAILLEUR ne puisse être inquiété à ce sujet et en particulier acquitter les contributions personnelles et mobilières, la contribution additionnelle sur le revenu locatif (CARL), les taxes locatives, la taxe professionnelle, et tous impôts dont le PRENEUR ou le BAILLEUR est ou pourrait être responsable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur acquittement à toute réquisition et en tout cas, huit jours au moins avant son départ des lieux loués. Tous impôts et taxes auxquels pourraient être assujettis les lieux loués pendant le cours du bail seront exclusivement à la charge du preneur et payés par lui ou remboursés au bailleur sur justification par ce dernier desdits impôts et taxes.

L'impôt foncier est à la charge du PRENEUR.

Le PRENEUR remboursera la Taxe Foncière au BAILLEUR dans les quinze (15) jours de la présentation de l'avis d'imposition en photocopie.

### XI. AUTORISATIONS ET REGLEMENTS.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes déclarations administratives, autorisations et autres obligations requises par les Articles L610-1 et suivants, du Code de l'Urbanisme et L631-7 et suivant du C.C.H. et garantira, en tant que de besoin, le BAILLEUR contre toutes poursuites.

Le tout de manière à ce que ce dernier ne soit jamais inquiété, ni recherché directement ou indirectement à ce sujet.

### XII. CONGES - VISITE DES LIEUX.

Durant les six mois qui précéderont l'expiration du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble, le PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés, de neuf heures à midi et de quatorze heures à dix sept heures, par toute personne munie de l'autorisation du BAILLEUR. Elle devra de même laisser le BAILLEUR apposer un écriteau indiquant que les locaux sont à louer ou à vendre.

Le PRENEUR ne pourra déménager, même partiellement, avant l'expiration du délai de congé, s'il n'a pas exécuté les réparations lui incombant, payé le montant du loyer et des accessoires et justifié au BAILLEUR du paiement de toutes les contributions personnelles et mobilières et de tous les impôts et taxes à sa charge.

Il devra donner sa nouvelle adresse au BAILLEUR lors de son départ.

11 JN

A.P.

A

Si par des manœuvres dilatoires, le PRENEUR parvient à se maintenir dans les lieux après l'expiration du délai de congé, il sera fait application des dispositions prévues à la rubrique « XIII », avant dernier alinéa.

### XIII. CLAUSE RESOLUTOIRE.

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement intégral, à son échéance exacte, d'un seul terme de loyer ou d'un complément de dépôt de garantie, ou de toutes sommes quelconques dues en vertu du bail et de ses accessoires (primes d'assurances, taxes, charges, provisions sur charges, etc.) comme en cas d'inexécution de l'une des clauses ou conditions du présent contrat, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, un mois après commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter restés infructueux.

A cet égard, entre dans le cadre des clauses ou conditions du présent contrat susceptibles d'entraîner l'application de la clause résolutoire et sans que cette liste soit limitative, les obligations prévues ci-dessus au paragraphe assurance - entretien des lieux - travaux - sous-location - exploitation.

Le jeu de la présente clause résolutoire pourra également être invoqué par le BAILLEUR, pendant la période de maintien dans les lieux, prévue par l'Article L.145-28 du Code de Commerce, en cas de violation des conditions prévues au présent bail, comme en cas de non paiement aux termes ordinaires de l'indemnité d'occupation qui sera en tout état de cause égal au double du montant du dernier loyer en vigueur, y compris les charges et les provisions sur charges.

Si le PRENEUR refuse de quitter les lieux immédiatement, il sera expulsé sur simple ordonnance de référé, rendue à titre d'exécution d'acte, le tout nonobstant toutes offres, conciliations ou exécutions ultérieures.

Les frais exposés devront être remboursés dans le délai de quinze jours imparti au PRENEUR pour remplir ses engagements.

Dans le cas où la location serait résiliée en exécution de la présente clause, le PRENEUR sera tenue au paiement intégral du loyer et des charges du trimestre en cours duquel prendra date cette résiliation. En outre, le montant du dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR, à titre de clause pénale, sans préjudice du droit, restant appartenir à celui-ci, de poursuivre le paiement des sommes dues par le PRENEUR, l'exécution des conditions du présent bail et le versement de tous dommages et intérêts en application des dispositions de l'article 1760 du Code Civil.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'à son encaissement définitif, nonobstant la remise de la quittance, et la clause résolutoire pourra être acquise au BAILLEUR dans le cas où le chèque serait impayé.

De plus, si le PRENEUR parvient à se maintenir dans les lieux, il sera tenu de verser au BAILLEUR, jusqu'à son départ définitif, une indemnité d'occupation égale au double du loyer normal majoré du montant des charges.

**LA PRESENTE CLAUSE CONSTITUE UNE CONDITION ESSENTIELLE ET DETERMINANTE DU BAIL, SANS LAQUELLE CELUI-CI N'AURAIT PAS ETE CONCLU.**

XIV. DISPOSITIONS DIVERSES.

**Tolérances**

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR, relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme génératrices d'un droit quelconque, le BAILLEUR pouvant toujours y mettre fin.

**Frais.**

Le PRENEUR paiera tous les frais, droits, honoraires et débours des présentes, pour un montant total de : 1.500,00 € H.T. soit T.V.A. en sus : 294,00 €, soit T.T.C. = 1.794,00 € ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

**Election de domicile.**

pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile :

- Le BAILLEUR, la « SARL LA BASTIDE DE MOUGINS », chez son Co-gérant :  
Résidence Champfleuri - 44, avenue Roi Albert - B.P. 261 - 06401 CANNES.


- Le PRENEUR, la « SARL RESIDENCE HOTELIERE DU GOLF DE MOUGINS », dans  
les lieux loués :  
358, avenue du Golf - lieu dit 'Saint Basile' - 06250 MOUGINS.

Tous les frais et honoraires inhérents à cette formalité seront à la charge du PRENEUR qui s'y oblige.

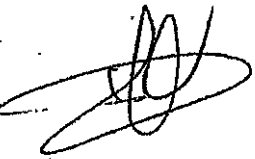
Fait à Mougins l'an deux mil quatre et le  
en TROIS exemplaires originaux de TREIZE pages chacun.

\*\*\*\*\*

**SARL ' BASTIDE DE MOUGINS '**  
**LE BAILLEUR**  
**(Monsieur DEIBER Pierre)**



**SARL ' RESIDENCE HOTELIERE DU GOLF DE MOUGINS '**  
**LE PRENEUR**  
**(Monsieur DURET Jean-Nicolas)**



AID -



# Etat des risques naturels et technologiques

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du code de l'environnement

l'Etat des risques est établi sur la base des informations mises à disposition par le préfet de département.  
 2007-662      2/10/2007      18/01/2007

## Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

358 avenue du Golf  
 06250 MOUGINS

Situation de l'immobilier au regard du plan de prévention des risques naturels préventif (PPN) :

Zone à haut risque  
 Zone à risque moyen à élevé  
 Zone à risque faible  
 Hors zone

Hors zone  
 Hors zone  
 Hors zone  
 Hors zone

Situation de l'immobilier au regard du plan de prévention des risques technologiques (PPRT) :

Zone à haut risque  
 Zone à risque moyen à élevé  
 Zone à risque faible  
 Hors zone

Hors zone  
 Hors zone  
 Hors zone

Situation de l'immobilier au regard du zonage réglementaire défini par le conseil de la commune :

Zone à haut risque  
 Zone à risque moyen à élevé  
 Zone à risque faible  
 Hors zone


pièces jointes :

Ci-joint carte disponible à la préfecture des Alpes Maritimes

vendeur/bailleur - acquéreur/locataire :

1. Nom et adresse du vendeur/bailleur : DURET  
 2. Nom et adresse de l'acquéreur/locataire :  
 3. Date : Lyon      20/11/2009

Le présent état des risques naturels et technologiques est fondé sur les informations mises à disposition par le préfet de département. En cas de non respect, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. [V de l'article 125-5 du code de l'environnement]

A.D. 

**QUI DOIT ET COMMENT REMPLIR L'ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES ?**

### Quelles sont les personnes concernées ?

- Au terme des articles L. 125-5 et R. 125-23 à 27 du code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé.

Un état des risques, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département ou maire de la commune où est situé le bien, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

### Quel est le champ d'application de cette obligation ?

- Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis :

1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application du code de l'environnement (article L. 562-2) ;
3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit par le Préfet ;
4. dans une des zones de sismicité Ia, Ib, II ou III mentionnées à l'article 4 du décret du 14 mai 1991.

NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

### Où consulter les documents de référence ?

- Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :
  - la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte ;
  - la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.
- L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :
  1. un ou plusieurs extraits des documents permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte ;
  2. une fiche permettant de préciser la nature et, dans la mesure du possible, l'intensité des risques dans chacune des zones et périmètres délimités par le plan prévention des risques naturels ou technologiques et dans les zones de sismicité Ia, Ib, II ou III.
- Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque communes intéressée et à la chambre départementale des notaires.
- L'arrêté est affiché dans les mairies de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.
- Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.
- Les arrêtés sont mis à jour :
- lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou approuvant un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou un plan de prévention des risques technologiques, ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
- lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans.
- Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Certains peuvent être directement consultables sur internet à partir du site de la préfecture de département.

### Qui établit l'état des risques ?

- L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.
- Cet état doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.
- Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des co-locataires.

### Quelles informations doivent figurer ?

- L'état des risques mentionne la sismicité et les risques naturels ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention et auxquels le bien est exposé. Cet état est accompagné des extraits des documents de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

### Comment remplir l'état des risques ?

- Il suffit de reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence : situation au regard du ou des plans de prévention, nature des risques encourus et sismicité locale.

### Dans quel délai l'obligation est-elle applicable ?

- L'état des risques est dû à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication de l'arrêté préfectoral au recueil des actes administratifs dans le département et en toute hypothèse à compter du 1<sup>er</sup> juin 2006.

### L'obligation d'information sur un dommage consécutif à une catastrophe naturelle ou technologique

- Dans le cas où la commune a fait l'objet d'un ou plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique, et si le bien a fait l'objet d'une indemnisation particulière, il convient d'annexer au contrat une déclaration du ou des sinistres indemniés et dont on a connaissance. Cette déclaration ne fait pas l'objet d'un imprimé particulier.

### La conservation de l'état des risques

- Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des risques daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail dont il est une composante.

AD

AD

N/Réf.: 09 47138 SARL LA BASTIDE DE MOUGINS PAC  
Lyon, le 19 novembre 2009

**Certificat de mesurage de la superficie  
privative d'un lot de copropriete**  
N° du 11 decembre 1996 - decret du 23 Mai 1997  
(LOI CARREZ)

Je soussigné M. Mohand HACHAICHI  
HEXAGONE Cabinet d'Expertises, exerçant à LYON (69)  
Certifie avoir mesuré la superficie d'un lot de copropriété à usage d'habitation : sis 358 AVENUE DU GOLF à  
MOUGINS, au , portant le n° du règlement de copropriété à la demande de SARL LA BASTIDE DE  
MOUGINS.

Date du mesurage : 19 novembre 2009

Mesurage réalisé à l'aide d'un laser mètre de marque Leica.

**Description de la superficie privative**

Désignation des locaux	Superficie (m <sup>2</sup> ) « Loi Carrez »	Surface non prises en compte dans la « Loi CARREZ » (m <sup>2</sup> ) (<1.80 m)	Superficies hors « Lot CARREZ » (m <sup>2</sup> )
Chambre 114	13.23	10.12	
Chambre 112	13.09	10.05	
Chambre 111	15.34	9.18	
Chambre 110	15.80	7.23	
Chambre 109	15.16	9.16	
Chambre 108	13.03	10.1	
Chambre 107	13.62	10.52	
Chambre 106	13.35	7.56	
Chambre 105	13.19	7.26	
Chambre 104	14.04	7.88	
Chambre 103	13.43	7.54	
Chambre 102	13.27	7.45	
Chambre 101	12.63	8.73	
Chambre 28	13.38	8.03	
Chambre 27	13.68	8.13	
Chambre 26	13.21	7.93	
Chambre 25	13.32	8.02	
Chambre 24	13.56	7.97	
Chambre 23	13.05	7.86	
Chambre 22	12.66	7.45	
Chambre 21	13.17	7.84	
Chambre 20	14.20	7	
Chambre 14	14.32		
Chambre 12	13.83		
Chambre 11	16.06		
Chambre 10	16.85		
Chambre 9	16.15		



Désignation des locaux	Superficie (m <sup>2</sup> ) « Loi Carrez »	Surface non prises en compte dans la « Loi CARREZ » (m <sup>2</sup> ) (<1.80 m)	Superficies hors « Loi CARREZ » (m <sup>2</sup> )
<b>Totaux</b>	<b>490.34 m<sup>2</sup></b>	<b>183.01 m<sup>2</sup></b>	<b>0.00 m<sup>2</sup></b>

**Superficie privative totale du lot : 490.34 m<sup>2</sup>**

**Observation :** le règlement de copropriété ne nous ayant pas été soumis, la responsabilité du Cabinet se voit dérogée 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.

Fait à Lyon le 19 novembre 2009 pour servir et valoir ce que de droit.

M. Mohand HACHAICHI



Handwritten signature or initials.

Handwritten initials "A.W."

Handwritten signature or initials.

**ETAT DU BÂTIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE  
TERMITES**

**A - Désignation du ou des bâtiments**

Localisation du ou des bâtiments :
Département : ALPES-MARITIMES
Commune : MOUGINS
Lieudit :
Adresse : 358 AVENUE DU GOLF 06250 - MOUGINS
Référence cadastrale :
Désignation et situation du ou des lots de copropriété :

**B - Désignation du Client**

Nom :	SARL LA BASTIDE DE MOUGINS
Prénom :	
Adresse :	358 AVENUE DU GOLF 06250 MOUGINS
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : Propriétaire	
Nom et prénom:	SARL LA BASTIDE DE MOUGINS
Adresse :	358 AVENUE DU GOLF 06250 MOUGINS

**C - Désignation de l'opérateur de diagnostic**

Identité de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : M. Mohand HACHAICH  
Numéro du certificat : N°1879874, date de validité : 14 août 2012  
Certification de compétence délivrée par : Bureau VERITAS

Raison sociale et nom de l'entreprise

Nom : HEXAGONE Cabinet d'Expertises  
Adresse : 80 RUE D'ALSACE  
69100 VILLEURBANNE

N° SIRET :

ETAT TERMITES- 09 47138 SARL LA BASTIDE DE MOUGINS PAC - 06250 - MOUGINS

1/8

A10

Désignation de la compagnie d'assurance :

Nom : AIG EUROPE IARD TOUR AIG 92079 PARIS LA DEFENSE II  
 CEDEX  
 Numéro de police : 32/7950376

**D – Identification des bâtiments ou des parties de bâtiments visités ou des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas**

BATIMENTS et parties de bâtiments visités	OUVRAGES, parties d'ouvrages et éléments examinés	RESULTAT du diagnostic d'infestation
- Chambre 114	Mur (Bon état) :	Absence d'indices d'infestation
	Sol (Bon état) :	Absence d'indices d'infestation
	Plafond (Bon état) :	Absence d'indices d'infestation
	(Bon état) :	Absence d'indices d'infestation
	(Bon état) :	Absence d'indices d'infestation
	(Bon état) :	Absence d'indices d'infestation
	(Bon état) :	Absence d'indices d'infestation
	(Bon état) :	Absence d'indices d'infestation
	(Bon état) :	Absence d'indices d'infestation
- Chambre 112	Porte, Huisseries porte	Absence d'indices d'infestation
	Mur (Bon état) :	Absence d'indices d'infestation
	Sol (Bon état) :	Absence d'indices d'infestation
	Plafond (Bon état) :	Absence d'indices d'infestation
	(Bon état) :	Absence d'indices d'infestation
	(Bon état) :	Absence d'indices d'infestation
	(Bon état) :	Absence d'indices d'infestation
	(Bon état) :	Absence d'indices d'infestation
	(Bon état) :	Absence d'indices d'infestation
- Chambre 111	Porte, Huisseries porte	Absence d'indices d'infestation
	Mur (Bon état) :	Absence d'indices d'infestation
	Sol (Bon état) :	Absence d'indices d'infestation
	Plafond (Bon état) :	Absence d'indices d'infestation
	(Bon état) :	Absence d'indices d'infestation
	(Bon état) :	Absence d'indices d'infestation
	(Bon état) :	Absence d'indices d'infestation
	(Bon état) :	Absence d'indices d'infestation
	(Bon état) :	Absence d'indices d'infestation
- Chambre 110	Porte, Huisseries porte	Absence d'indices d'infestation
	Mur (Bon état) :	Absence d'indices d'infestation
	Sol (Bon état) :	Absence d'indices d'infestation
	Plafond (Bon état) :	Absence d'indices d'infestation
	(Bon état) :	Absence d'indices d'infestation
	(Bon état) :	Absence d'indices d'infestation
	(Bon état) :	Absence d'indices d'infestation
	(Bon état) :	Absence d'indices d'infestation
	(Bon état) :	Absence d'indices d'infestation
- Chambre 109	Porte, Huisseries porte	Absence d'indices d'infestation
	Mur (Bon état) :	Absence d'indices d'infestation
	Sol (Bon état) :	Absence d'indices d'infestation
	Plafond (Bon état) :	Absence d'indices d'infestation
	(Bon état) :	Absence d'indices d'infestation
	(Bon état) :	Absence d'indices d'infestation
	(Bon état) :	Absence d'indices d'infestation
	(Bon état) :	Absence d'indices d'infestation
	(Bon état) :	Absence d'indices d'infestation
- Chambre 108	Porte, Huisseries porte	Absence d'indices d'infestation
	Mur (Bon état) :	Absence d'indices d'infestation
	Sol (Bon état) :	Absence d'indices d'infestation
	Plafond (Bon état) :	Absence d'indices d'infestation
	(Bon état) :	Absence d'indices d'infestation

A.D.









	(Bon état) :	Absence d'indices d'infestation
	Porte, Huissières porte	Absence d'indices d'infestation

**E - Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification**

SANS OBJET

**F - Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification**

SANS OBJET

**G - Moyens d'investigation utilisés**

La visite est réalisée par inspection visuelle, par sondage à l'aide d'un poinçon, d'une lampe halogène 9 volts, d'un humidimètre dans les parties accessibles, visibles et susceptibles d'être démontées sans outils.

**H - Constatations diverses**

Parties d'immeuble bâtis et non bâtis visités	ouvrages, parties d'ouvrages et éléments à examiner	Résultat du diagnostic d'infestation

Localisations	Commentaires

Cachet de l'entreprise + signature de l'opérateur



Visite effectuée le 19 novembre 2009

Fait à le VILLEURBANNE, le 19 novembre 2009

Nom et prénom de l'opérateur : M. Mohand HACHAÏCHI

Date limite d'utilisation du diagnostic : 19/5/2010

Un examen de l'ensemble des lots objets du présent « état relatif à la présence de termites dans le bâtiment » a été effectué tel que décrit ci-dessus.

Aucune inspection n'a été faite dans des endroits qui demandent la démolition, le démantèlement ou enlèvement de tous objets, parmi lesquels entre autre : revêtements de sols collés, revêtements

ETAT TERMITES- 09 47138 SARL LA BASTIDE DE MOUGINS PAC - 06250 - MOUGINS

7/8

A.D.



muraux, marchandises, plafonds, isolations, sols et ni aux endroits obstrués ou inaccessibles physiquement.

Le présent « état relatif à la présence de termites dans le bâtiment » ne portant que sur les parties privatives objets des présentes, la clause d'exonération de garantie pour vice caché prévue à l'article 1643 du Code Civil, si le vice caché est constitué par la présence de termites, ne pourra être stipulée que pour les parties privatives visitées.

Seul « l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment » des parties communes de l'immeuble, annexé à l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, permettra de stipuler la clause d'exonération pour vice caché pour les parties communes.

L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux, même s'il y a bûchage (enlèvement de matière, afin de vérifier jusqu'où s'est répandue l'attaque), l'intérêt étant de signaler l'état défectueux par la présence ou l'absence d'agents de dégradation biologiques du bois dans l'immeuble, d'établir un « état relatif à la présence de termites dans le bâtiment » dans le bâtiment.

Ce document a été établi sous réserves des informations communiquées par les demandeurs.

Le présent « état relatif à la présence de termites dans le bâtiment » n'a de valeur que pour le jour de la visite figurant en page 2 du présent document et sa durée d'utilisation est de 6 mois après cette date.

Toutes observations ou contestations sur le présent « état relatif à la présence de termites dans le bâtiment », doivent être adressées par lettre recommandée au siège social de la société HEXAGONE Cabinet d'Expertises dans un délai de 10 jours à compter de la date de la visite initiale.

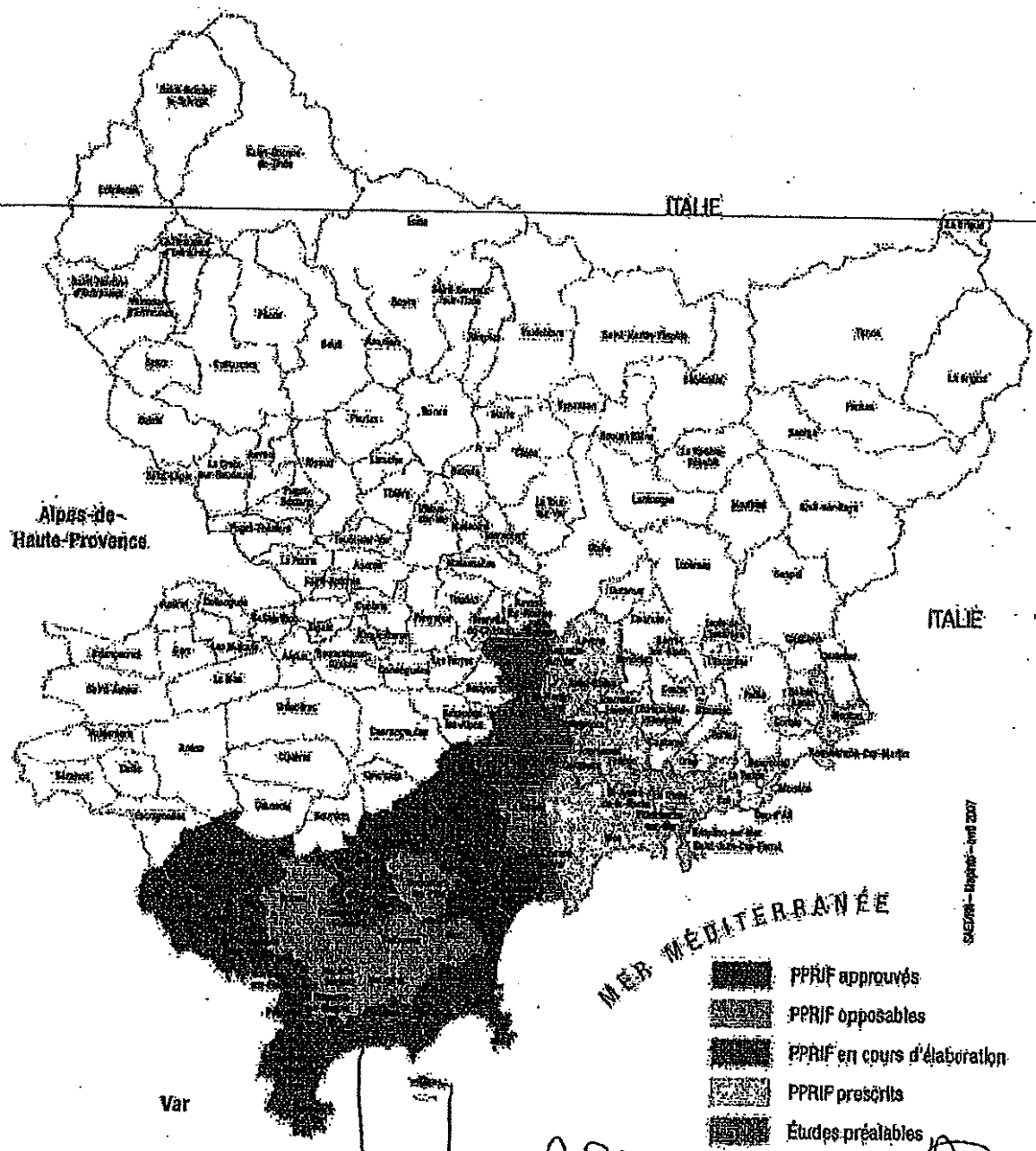
Ce document reste la propriété de la société HEXAGONE Cabinet d'Expertises jusqu'à son paiement intégral.

Nota : Conformément à l'article 9 de la loi n°99-471 du 8 juin 1999, la personne ayant réalisé le présent « état relatif à la présence de termites dans le bâtiment » n'exerce aucune activité de traitement préventif, curatif ou d'entretien de lutte contre les termites.

Nota. - 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



# État d'avancement des PPR Feu de Forêt

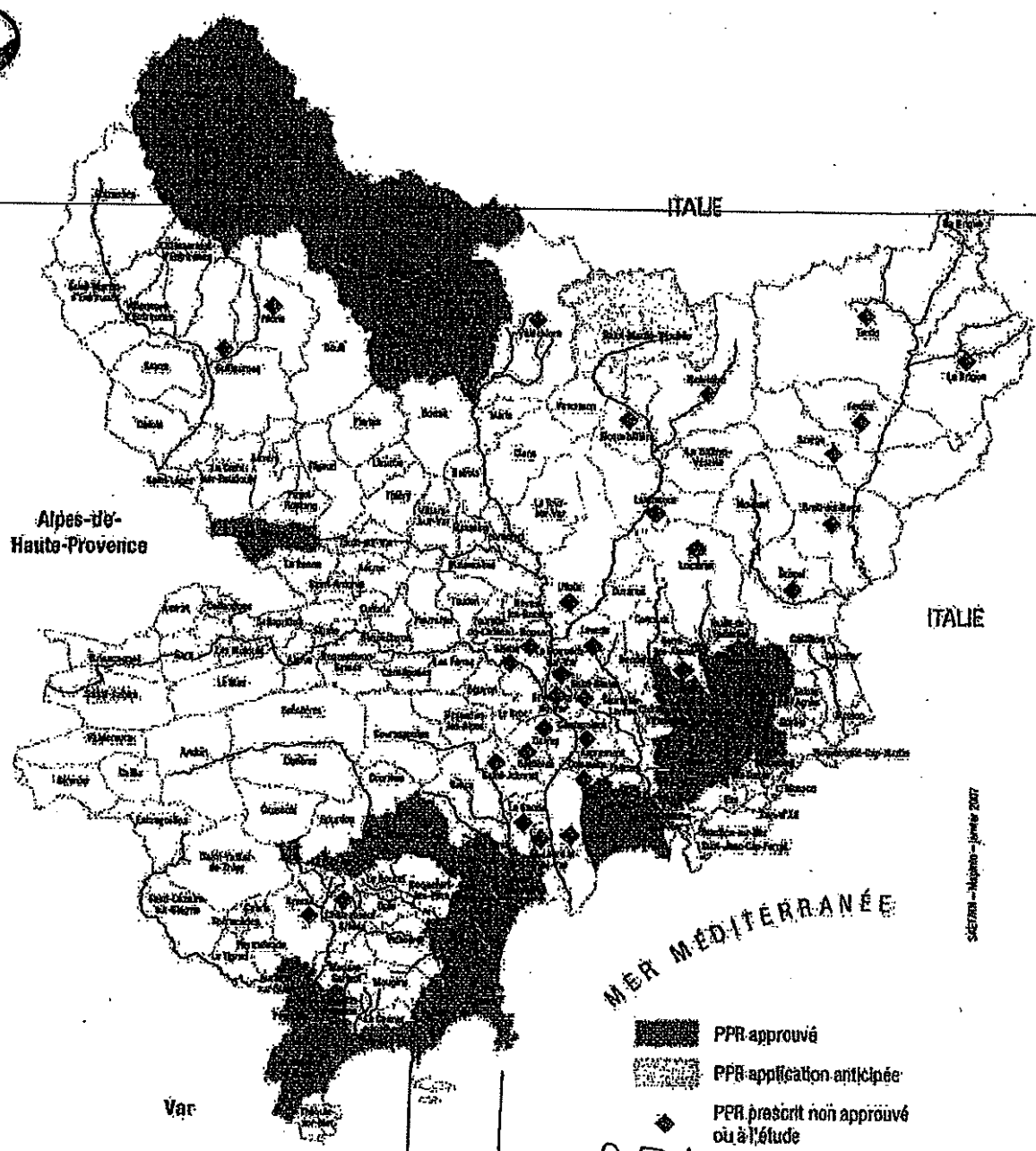


SCHEMATA - Espaces - avril 2007

Source : DDAF Alpes-Maritimes



# Etat d'avancement des PPR Inondation



- PPR approuvé
- PPR application anticipée
- PPR prescrit non approuvé ou à l'étude

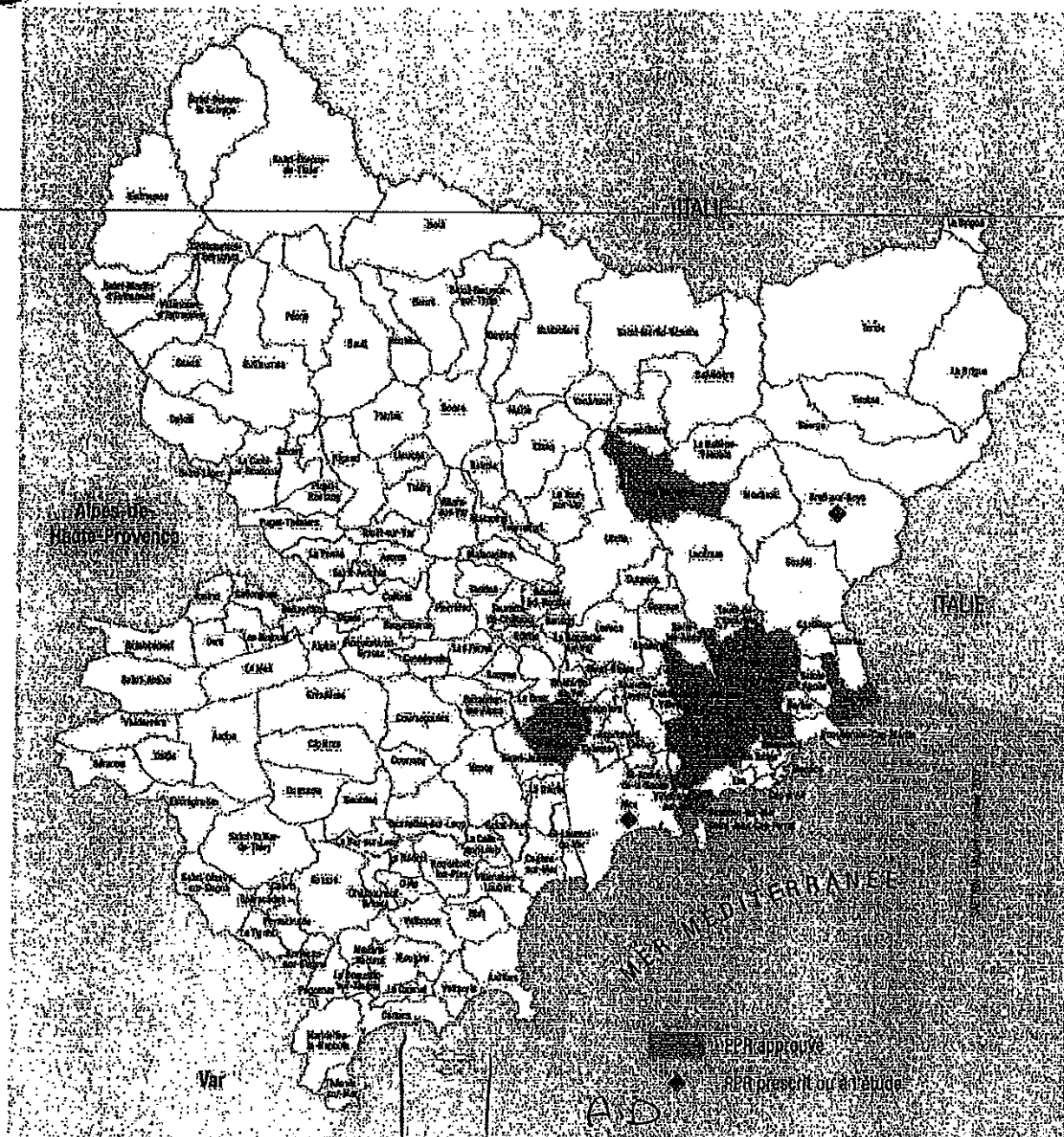
A.D.

Source: Direction Départementale de l'Équipement Alpes-Maritimes

SDRMA - Alpes - Juin 2007



# > État d'avancement des PPR Séisme



Source : Direction Départementale de l'Équipement Alpes-Méditerranée

Dossier Départemental sur les Risques Majeurs dans les Alpes-Méditerranées

