

AVENIR DROIT  
SCP de Commissaires de Justice  
14 COURS JEAN JAURES 34120 PEZENAS  
TEL : 04.67.98.15.26 FAX : 04.67.98.27.77  
Site web : [www.avenirdroit.com](http://www.avenirdroit.com) Email : [avenirdroit@orange.fr](mailto:avenirdroit@orange.fr)

---

Dossier N° V27037.00

*PROCES VERBAL  
DESCRIPTIF AUX FINS DE SAISIE IMMOBILIERE*



*COMMISSAIRES DE JUSTICE*

# *L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE SEPT JUIN*

## **A LA REQUETE DE**

SA BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE,  
au capital de 546 601 552.00 €,  
RCS : 542097902,  
dont le siège social est 1 Boulevard HAUSSMANN 75009 PARIS FRANCE,  
agissant poursuites et diligences de son Président du Conseil d'Administration

ayant pour avocat postulant  
la SELARL ABMD  
Me Virginie ALCINA avocat au barreau de Béziers  
2 boulevard jean Moulin 34500 BEZIERS  
Chez qui domicile est élu

Et pour avocat  
La SELARL PUGET LEOPOLD COUTURIER  
24 rue Godot de Mauroy 75009 PARIS

## **AGISSANT EN VERTU DE :**

D'un acte notarié dûment en forme exécutoire en date du 27 Mars 2009 reçu par Me PALLOT Notaire à BEZIERS contenant prêt par BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE, d'un montant en principal de 118 850 €

## **A L'ENCONTRE DE**

1°) M. SHARRATT Paul, Robert, de nationalité ANGLAISE, né le 12/12/1969 à WOLVERHAMPTON, domicilié Rue Langtree Cottage, 11 Sunnyside Road Ketley bank TF2 ODS TELEFORD SHROPSHIRE ROYAUME UNI

2°) Mme SHARRATT NEE PHILIPPS Lyndsey Karen, de nationalité Anglaise, née le 27/02/1971 à Birmingham, domiciliée Rue 9 Wolverhampton Road TF11 9 EZ SHIFNAL ROYAUME UNI

faisant suite à la signification d'un commandement de payer aux fins de saisie immobilière en date du 22 mars 2024

Je suis requis afin d'établir le PROCES VERBAL DESCRIPTIF d'un bien immobilier, situé à BEZIERS, résidence le Fonseranes, avenue de la Deveze, cadastré MZ 414, lot 2021

conformément aux articles R322-1 et R322-2 du Code des procédures civiles d'exécutions, et notamment : - la description des lieux, leur composition et leur superficie ; l'indication des conditions d'occupation et l'identité des occupants ainsi que la mention des droits dont ils se prévalent le cas échéant, le nom et l'adresse du syndic de copropriété ; tous autres renseignements utiles sur l'immeuble fournis, notamment, par l'occupant.

C'est pourquoi, déférant à cette réquisition

***Je soussigné Maître Jérôme BESSIERE, Commissaire de Justice Associé au sein de la SCP AVENIR DROIT, J. BESSIERE, A. AYRAL, L. GARY-SALVARO dont le siège est 14 cours Jean Jaurès à Pézenas.***

Certifie m'être présenté ce jour, 7 juin 2024 à 14 heures à BEZIERS, résidence Le Fonseranes, avenue de la Deveze.

Le logement est loué à la société SERIFOS au titre d'un bail commercial, l'exploitation s'effectuant sous l'enseigne « VACANCES EOLES » : une employée d'accueil m'a remis la clé du logement afin que je puisse procéder au descriptif, assisté du diagnostiqueur

### **SITUATION DE L'IMMEUBLE**

Le logement est situé sur la commune de Béziers.

Béziers est une ville située dans le département de l'Hérault et dans la région d'Occitanie.

Le nombre d'habitants en 2021 était de 80 341, ce qui en fait la deuxième ville de l'Hérault.

Béziers se situe à 12 km de la mer Méditerranée et à 50 km des montagnes moyennement élevées du Haut-Languedoc.

Elle est distante de 61 km de Montpellier préfecture du département et de 146 km de Toulouse, la capitale de région ;

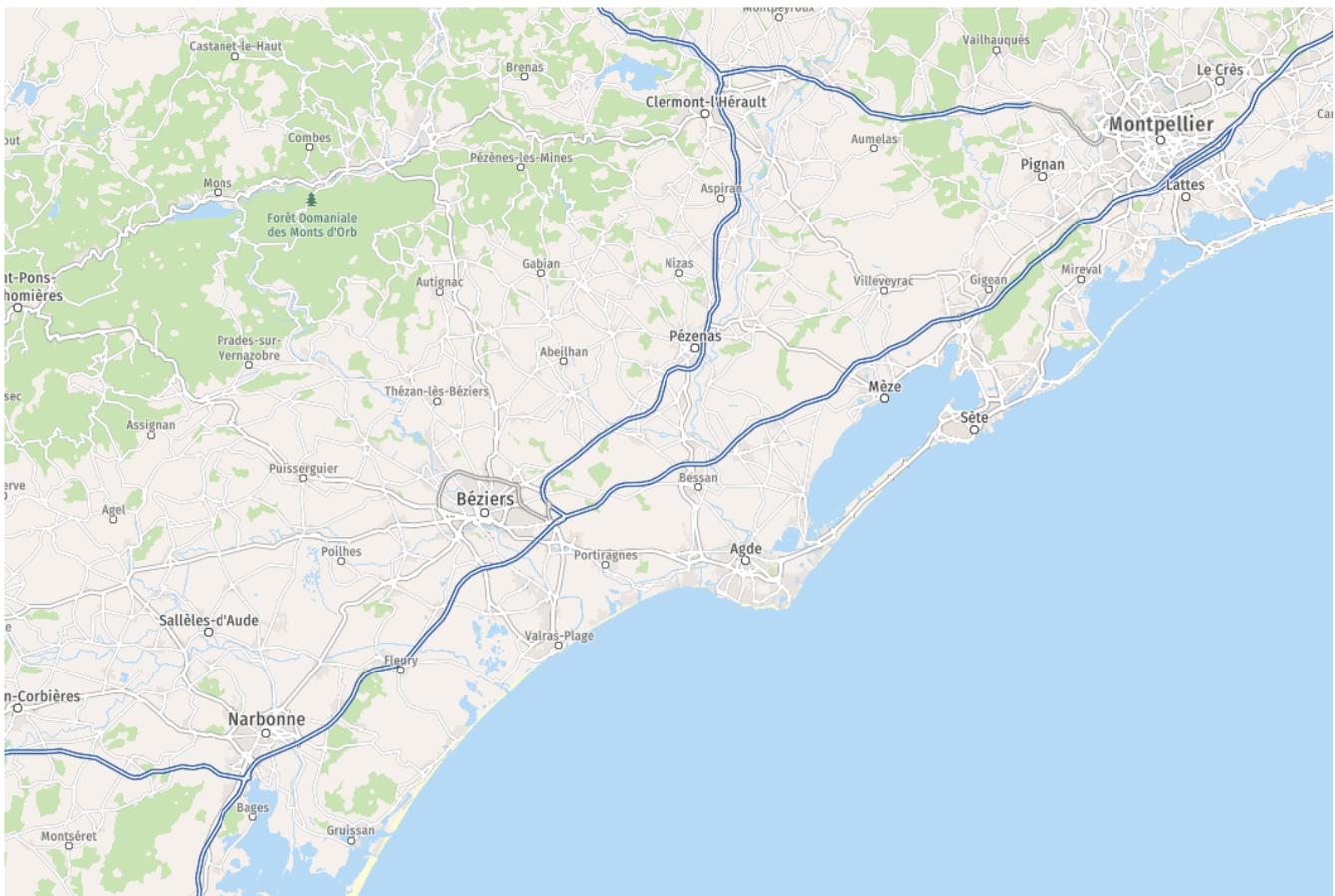
La ville de Béziers dispose de nombreux établissements scolaires : écoles, collèges, lycées, ainsi que d'un IUT et d'une antenne de la faculté de lettres de Montpellier.

Elle dispose d'un hôpital et de plusieurs cliniques privées dans sa proche périphérie.

Plusieurs centres commerciaux sont présents dans la ville.

Béziers dispose de plusieurs lieux de spectacles : théâtre, arènes, salles de spectacles.

La ville de Béziers est desservie par les autoroutes A 9 et A 75, elle est située à 15 kilomètres de l'aéroport Béziers- Cap d'Agde, elle est traversée par le Canal du Midi.



## LOCALISATION DE L'IMMEUBLE

Le logement se trouve dans un bâtiment situé sur la parcelle MZ 414 à Béziers.

Plusieurs bâtiments sont présents sur cette parcelle, le bâtiment dans lequel se trouve le logement est le bâtiment B, situé sur le coté EST de la parcelle.

Ce bâtiment est élevé de deux étages.

Le logement objet de la saisie est situé au rez de chaussée et porte le numéro 31.



## COPROPRIETE

Le logement fait partie d'un ensemble immobilier dénommé « Résidence le Fonseranes » en copropriété, dont les caractéristiques ont été rappellées dans l'acte de vente du 27 mars 2019 dont extrait ci-dessous reproduit :

### **Désignation de L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :**

Un ensemble immobilier dénommé RESIDENCE LE FONSERANE à édifier sur un terrain situé à BEZIERS (Hérault), Avenue de la Devèze,

Et cadastré :

- Section MZ, numéro 414 pour une superficie de 02 hectares 23 ares 55 centiares.

Formant le lot ZP1 du lotissement dénommé "LE CHATEAU DE LA DEVEZE" autorisé suivant arrêté délivré par Monsieur le Maire de BEZIERS le 05 avril 2006 suivi d'un arrêté modificatif en date du 31 janvier 2007 sous le numéro LT 034 032 05 T0003A

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté du 05 avril 2006, a été déposé au rang des minutes de Maître PALLOT, Notaire soussigné, le 07 juillet 2006, publiée au premier bureau des hypothèques de BEZIERS, le 07 septembre 2006 volume 2006P, numéro 7511, suivi d'un rectificatif publié le 12 octobre 2006, volume 2006P n° 8616.

L'arrêté modificatif du 31 janvier 2007 avec ses pièces annexes a été déposé au rang des minutes de Maître PALLOT, Notaire soussigné, le 15 mai 2007 publié au premier bureau des hypothèques de BEZIERS, le 27 juin 2007, volume 2007P n° 5276.

Le syndic gérant la copropriété est la société OPALEO 60 rue des Charbonniers à SETE.

Par courrier du 22/04/2024, j'ai demandé au syndic de me fournir les documents et informations suivants :

- Les 3 derniers procès-verbaux d'assemblée générale de la copropriété
- Les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat
- Les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée
- Eventuellement le solde des versements effectués par le copropriétaire saisi à titre d'avance ou de provision, à quelque titre que ce soit, ainsi que les décisions de l'assemblée générale d'où résultent ces avances et provisions
- S'il y a lieu le montant des sommes restant dues à un titre quelconque au syndicat et leur justification
- Le montant des charges afférentes au lot considéré pour le dernier exercice approuvé et le dernier budget prévisionnel voté

Par ailleurs, je vous remercie également de m'adresser copie de tous les états descriptifs de division publiés et le règlement de copropriété complet.

En dernier lieu, je vous remercie de m'indiquer :

- Toute information utile sur les lots appartenant à Monsieur et Madame SHARRATT et sur les dernières actualités de la copropriété (notamment les procédures en cours ou à venir, les travaux à réaliser, à voter ou déjà votés)

Aucune réponse ne m'a été communiquée par le syndic.

## OCCUPATION

Le logement est situé dans une résidence de tourisme exploitée sous l'enseigne « VACANCE EOLE ».

Les réservations s'effectuent par le biais du site internet « <https://www.vacanceole.com/> »

Le service propriétaire de VACANCE EOLE m'a communiqué le bail commercial ainsi que les avenants liant les époux SHARRATT à la société SERIFOS : une copie de ces documents sera annexée au présent procès-verbal.

Je reproduit ci-après les conditions principales

1) Bail commercial du 25/05/2015

Bailleur :

**- La Société SERIFOS, société par actions simplifiée** au capital social de 1 000,00 €, dont le siège social est situé Résidence FONSERANE 190, rue des Christols à BEZIERS (34 500), immatriculée au RCS de BEZIERS sous le numéro 802 840 892, prise en la personne de sa Présidente CIRENA CONSEIL, société à responsabilité limitée au capital de 12 000 euros, dont le siège social est 3 rue de la Gendarmerie, 66700 ARGELES SUR MER, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 798 235 115, elle-même représentée par Monsieur Eric JOURNIAT, en sa qualité de gérant,

### 3. AFFECTATION DES LIEUX LOUES

Le preneur ne pourra utiliser les lots loués, directement ou indirectement, qu'à usage commercial et pour l'exercice de l'activité d'exploitation d'une résidence de tourisme (suivant Arrêté de classement de septembre 2008) ou d'une résidence de tourisme avec services.

Les lots loués ne pourront être affectés, même temporairement, à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les lieux loués. Le Preneur s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les lieux loués. De même il s'oblige à respecter toutes les prescriptions du règlement intérieur dont un exemplaire lui a été remis préalablement à la signature des présentes, ainsi qu'il le reconnaît.

Et plus spécialement, il s'oblige à rendre les services et prestations au moins conformément aux prescriptions de l'article 261 D4° du C.G.I et de l'instruction administrative du 11 avril 1991, N° 3A9.91 de manière à ce que la présente location soit passible de la TVA et ce pendant toute la période de validité des présentes.

### 4. DUREE DU BAIL

Le présent bail prendra effet au 10 janvier 2015 et aura une durée ferme de neuf (9) années entières et consécutives sans possibilité de résiliation à l'expiration d'une période triennale, et ce, conformément à l'[article L. 145-7-1 du Code de commerce](#).

Le bail sera tacitement reconduit, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée au moins douze mois avant la date d'échéance contractuelle. En cas de non renouvellement du preneur, celui-ci sera tenu de présenter une proposition d'exploitation par un nouveau gestionnaire.

**MONTANT DU LOYER ANNUEL :**  
**(en chiffres et en lettres)**

**4382.45€ H.T**

**Soit, en lettres Quatre mille trois cent quatrevingt-deux euros et quarante-cinq centimes HT**

2) Avenant du 14/10/2016

**ARTICLE. 1. LOYER**

A compter du 1<sup>er</sup> octobre 2015 et de manière rétroactive, le montant annuel du loyer prévu dans le premier avenant de 2015 (et dans le bail de 2015 pour les copropriétaires anciennement résiliés par VCR) dans les conditions particulières du bail, est réduit de 30%.

**En conséquence le montant du loyer annuel hors taxe est fixé à 3067,71 € H.T pour l'appartement.**

3) Avenant du 14/062020

**1. DUREE ET PRISE D'EFFET DE L'AVENANT**

Le présent avenant prend effet au 1<sup>er</sup> Janvier 2020 jusqu'au terme du bail, soit jusqu'au 9 janvier 2024.

**2. LOYER**

Il a été convenu entre les Parties une réduction de 40% du loyer garanti annuel en vigueur, à compter de la prise d'effet du présent avenant et ce jusqu'au terme du bail, soit 1 840,63 € TTC annuel à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2020.

**3. ENGAGEMENT DE TRAVAUX**

En contrepartie de la conclusion du présent avenant de réduction du loyer, le Preneur s'engage à procéder à la réalisation de travaux dans la résidence de tourisme « Le Fonserane » comprenant les interventions suivantes :

- Prise en charge des frais de remise en état des désordres techniques affectant les climatisations et les ventilations de la résidence (remplacement/réparation des climatisations ou VMC défectueuses), dans un délai de un an à compter de la signature des présentes, soit d'ici au mois de mars 2021 au plus tard, auquel s'ajoute la prise en charge des contrats d'entretien afférant à la climatisation et à la ventilation. Pour le remplacement / réparation des moteurs de climatisations, le preneur s'engage jusqu'à hauteur d'un montant d'investissement de 20 000 euros TTC, en tant que de besoin.
- Pour maintenir les appartements au goût du jour, engagement d'un budget de remise à niveau des logements à hauteur d'un investissement de 40 000 euros TTC, concernant la remise en état d'une partie des appartements de la résidence. Le preneur s'engage à réaliser ces travaux dans la résidence de manière étalée sur une période de trois années à compter du mois de juin 2020, pour terminer au plus tard le 1er juin 2023.

Les engagements de travaux définis dans le présent article ci-dessus, ne prendront effet que sous réserve d'obtenir la conclusion du présent avenant par au moins 70% des propriétaires de la résidence, et ce avant le courant du mois de juin 2020.

Il convient de préciser qu'aucun acte de congé ou de demande de renouvellement ne m'a été communiqué.

## DESCRIPTIF

### EXTERIEUR

L'accès à résidence s'effectue par l'entrée située 190 rue des Christols à Béziers.

L'accès est constitué d'un grand portail automatique et d'un portillon.

L'ensemble du site est clôturé.

Un parking est situé sur la partie avant du bâtiment B.





## INTERIEUR

On entre dans le bâtiment B et on débouche sur la zone d'accueil : cette zone dessert un couloir à gauche et un couloir à droite.

L'appartement est situé dans le couloir de droite, au fond dudit couloir, dans l'angle du bâtiment situé coté portail d'accès.

L'appartement est fermé par une porte munie de 3 points.

En entrant, on arrive dans le séjour cuisine.

A droite se trouve la salle de bains avec cuisine.

Le séjour est muni d'une terrasse.

Depuis le séjour, on accède à la chambre.

### SEJOUR

Sol : carrelé blanc

Mur ; enduit blanc

Plafond : peint en blanc, un luminaire, un détecteur de fumée

Une baie vitrée deux vantaux coulissants avec volet roulant électrique

Un bloc de climatisation intérieur HITACHI

Un interphone

Un compteur et tableau électrique au dessus de la porte

Petite terrasse extérieure :

-sol carrelé

-une rambarde métallique





## COIN CUISINE

La partie cuisine est séparée du séjour par un passe plats avec tablette en bois

Sol : carrelage

Plan de travail en inox avec un évier un bac et une plaque de cuisson 2 feux intégrée



## SALLE DE BAINS

Sol : carrelage

Murs : enduit et faïence, présence d'une aération donnant dans le coin cuisine

Plafond blanc

Une baignoire

Une cuvette de WC

Un lavabo une vasque sur son meuble blanc, 2 spots et miroir mural

Un convecteur

Porte de communication en bois



## CHAMBRE

Sol : carrelage

Murs : blancs

Plafond : blanc, un luminaire, un détecteur

Un grand placard mural, deux portes coulissantes

Un bloc de climatisation intérieur HITACHI

Une fenêtre PVC un ventail, volet roulant manuel



N'ayant plus à procéder, je me suis retiré et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

Les photographies intégrées ou annexées au présent procès-verbal ont été prises au cours des opérations de constatations au moyen d'un appareil numérique ; elles sont certifiées conforme à la réalité et non modifiées par un quelconque procédé technique.

SOUS TOUTES RESERVES

DONT ACTE



Nature	Montant
Art R444 3°	221.36
Total H.T.	221.36
T.V.A à 20 %	44.27
Total TTC	265.63

## Annexes

Bail commercial du 25/05/2015  
Avenant n°1 du 14/10/2016  
Avenant n° 2 du 14/06/2020  
Courrier à OPALEO 22/04/2024  
Rapport diagnostic 07/06/2024



**CABINET AGENDA AUDE-HERAULT**  
SAS Languedoc Expertises Immobilières  
16 avenue Jean Moulin  
34500 BEZIERS  
Tél : 0467305671 Prise RV  
3411agenda@gmail.com

**Mr Paul SHARRATT**

**Dossier N° 2024-06-1824 AD**

# Dossier de Diagnostic Technique

## Vente



**TERMITES**



**ÉLECTRICITÉ**



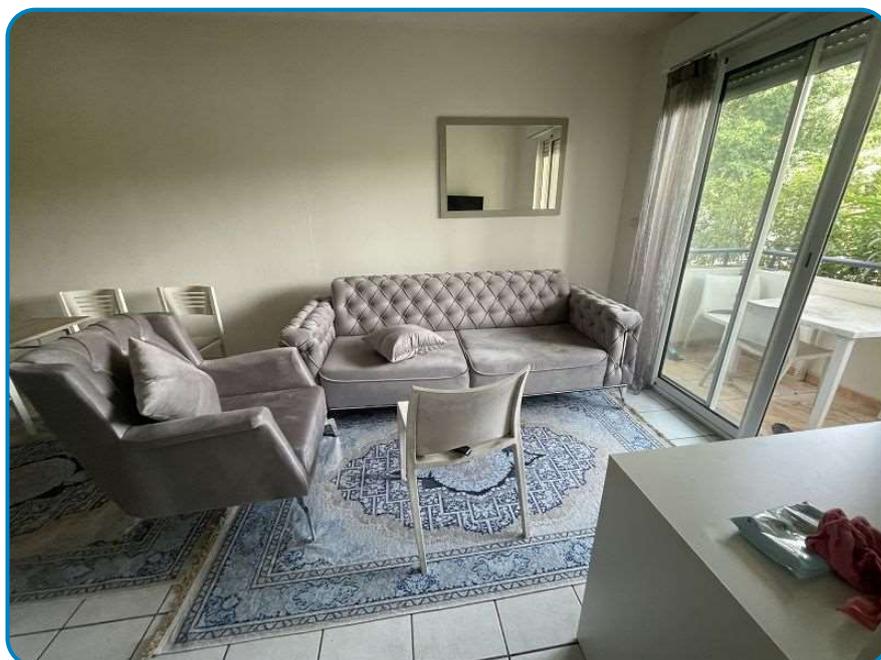
**DPE**



**SURFACE CARREZ**



**ERP**



Adresse de l'immeuble  
**Résidence "LE FONSERANE" 190 rue  
des Christols  
Appartement B31 au rez-de-  
chaussée  
34500 BEZIERS**

Date d'édition du dossier  
**09/06/2024**  
Donneur d'ordre  
**SCP AVENIR DROIT Maître AYRAL -  
BESSIERE - GARY SALVARO**



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

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.  
SAS au capital de 30.016 € - SIRET : 433 997 236 00024 - APE : 7112B





## RÉGLEMENTATION

Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation – Article 46 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un de ces documents en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

**Le dossier de diagnostic technique vente comprend les documents suivants, quel que soit le type de bâtiment :**

- État mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante <sup>(1)(2)(3)(4)</sup>
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) + (le cas échéant) Audit énergétique <sup>(5)</sup>
- État relatif à la présence de termites dans le bâtiment <sup>(6)</sup>
- Information sur la présence d'un risque de mэрule <sup>(6)</sup>
- État des risques et pollutions (ERP)
- État du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées <sup>(7)</sup>
- Certificat attestant la conformité de l'appareil de chauffage au bois aux règles d'installation et d'émission fixées par le préfet <sup>(8)</sup>

**Pour les locaux à usage d'habitation, il doit comporter en plus les documents suivants :**

- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) <sup>(9)</sup>
- État de l'installation intérieure d'électricité <sup>(10)</sup>
- État de l'installation intérieure de gaz <sup>(10)</sup>
- État de l'installation d'assainissement non collectif <sup>(11)</sup>
- État des nuisances sonores aériennes (ENSA) <sup>(12)</sup>

**Pour les immeubles en copropriété, il faut fournir en plus du DDT le document suivant :**

- Mesurage de la superficie de la partie privative du (des) lot(s) (Carrez)

<sup>(1)</sup> Si immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997

<sup>(2)</sup> À mettre à jour si réalisé avant le 01/01/2013

<sup>(3)</sup> Si les locaux sont à usage autre que d'habitation, ce document est la fiche récapitulative du dossier technique amiante (DTA)

<sup>(4)</sup> Si les locaux sont situés dans un immeuble collectif, il faut aussi fournir la fiche récapitulative du DTA des parties communes

<sup>(5)</sup> Excepté en Guyane et à La Réunion, où les collectivités territoriales n'ont pas publié les arrêtés permettant la réalisation du DPE

<sup>(6)</sup> Si immeuble situé dans une zone classée à risque par le préfet

<sup>(7)</sup> Si immeuble situé sur un territoire dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine

<sup>(8)</sup> Si immeuble situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère

<sup>(9)</sup> Si immeuble construit avant le 01/01/1949

<sup>(10)</sup> Si installation réalisée depuis plus de 15 ans

<sup>(11)</sup> Si installation non raccordée au réseau public d'eaux usées

<sup>(12)</sup> Si immeuble situé dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports

Retrouvez toute la réglementation sur notre site internet : [www.agendadiagnostics.fr](http://www.agendadiagnostics.fr)

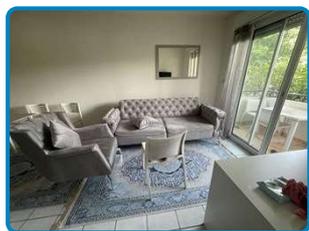


### Nos services de confiance

<b>DIAG MAG</b> Un magazine gratuit d'informations sur les pathologies du diagnostic		<b>DIAG PAY</b> Paiement direct en ligne	
<b>DIAG ZEN</b> Des questions sur votre rapport ? SAV postdiagnostic pour vous accompagner		<b>DIAG ASSIST</b> Quel diagnostic, pour quel bien ? Téléchargez l'appli Diag Assist !	

N'hésitez pas à cliquer sur les QR codes contenus dans les rapports

# Note de synthèse



Adresse de l'immeuble  
Résidence "LE FONSERANE" 190  
rue des Christols  
Appartement B31 au rez-de-  
chaussée  
34500 BEZIERS

Date d'édition du dossier  
09/06/2024  
Donneur d'ordre  
SCP Avenir Droit Maître AYRAL  
- BESSIERE - GARY SALVARO

Réf. cadastrale  
MZ / 414  
N° lot  
Sans objet

Descriptif du bien : Appartement B31 au rez-de-chaussée

Les renseignements ci-dessous utilisés seuls ne sauraient engager la responsabilité du Cabinet AGENDA, et en aucun cas ne peuvent se substituer aux rapports de diagnostics originaux. La note de synthèse ne dispense pas de la lecture attentive de ces rapports.



## TERMITES

Absence d'indices d'infestation de termites

Possibilité d'une actualisation gratuite dans un délai de 12 mois à demander à l'adresse mail suivante : [agendasaisie@gmail.com](mailto:agendasaisie@gmail.com)

Limite de validité :  
08/12/2024



## ÉLECTRICITÉ

Absence d'anomalie

Constatations diverses : Présence d'installations, parties d'installations ou spécificités non couvertes, Présence de points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

Limite de validité :  
Vente : 08/06/2027  
Location : 08/06/2030



## DPE

153 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>/an



153 kWh/m<sup>2</sup>/an



4 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an

Consommation en énergie finale : 66 kWh/m<sup>2</sup>/an

Limite de validité :  
08/06/2034



## SURFACE PRIVATIVE

36,44 m<sup>2</sup>

Surface non prise en compte : 3,70 m<sup>2</sup>

Limite de validité :  
À refaire à chaque transaction



## ERP

Voir document annexe

# DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : [2434E2071779G](#)  
Etabli le : 11/06/2024  
Valable jusqu'au : 10/06/2034

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



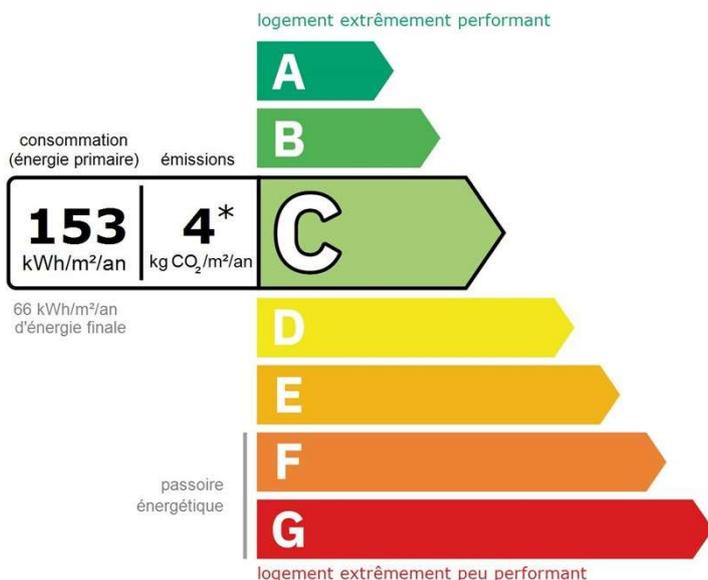
Adresse : **RESIDENCE "LE FONSERANE" 190 RUE DES CHRISTOLS  
APPARTEMENT B31 AU REZ-DE-CHAUSSEE  
34500 BEZIERS**

Type de bien : Appartement  
Année de construction : 2006 - 2012  
Surface habitable : **36.34 m<sup>2</sup>**

Propriétaire : MR SHARRATT PAUL  
Adresse : RESIDENCE "LE FONSERANE" 190 RUE DES CHRISTOLS 34500 BEZIERS

## Performance énergétique et climatique

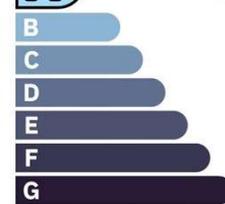
**Attention, si votre logement fait moins de 40m<sup>2</sup> : rendez-vous sur la page de votre DPE sur l'Observatoire de l'Ademe pour obtenir une simulation de votre étiquette, conformément aux nouveaux seuils DPE qui entreront en vigueur prochainement.**



\* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO<sub>2</sub>

**A** — 4 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an



émissions de CO<sub>2</sub> très importantes

Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements. Pour l'améliorer, voir pages 4 à 6

**Ce logement émet 166 kg de CO<sub>2</sub> par an, soit l'équivalent de 860 km parcourus en voiture.**

Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

## Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) voir p.3 pour voir les détails par poste.



entre **400 €** et **590 €** par an

Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

**Comment réduire ma facture d'énergie ?** Voir p. 3

Informations diagnostiqueur

**CABINET AGENDA AUDE-HERAULT**

34500 BEZIERS  
tel : 0467305671 Prise RV

Diagnostiqueur : ADRIEN DARCOURT

Email : [3411agenda@gmail.com](mailto:3411agenda@gmail.com)

N° de certification : C3046

Organisme de certification : LCC Qualixpert



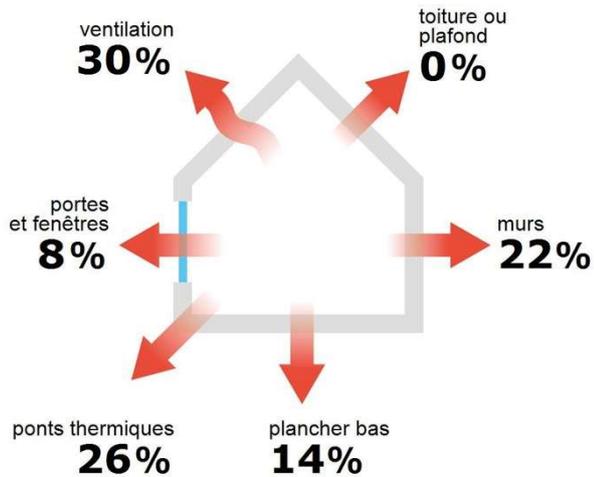
AD DARCOURT

Tél : 06 66 46 44 85

À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE : Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de



### Schéma des déperditions de chaleur



### Performance de l'isolation

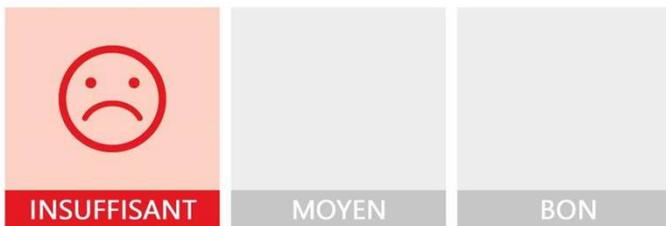


### Système de ventilation en place



VMC SF Hygro B de 2001 à 2012

### Confort d'été (hors climatisation)\*



#### Pour améliorer le confort d'été :



Équipez les fenêtres de votre logement de volets extérieurs ou brise-soleil.

#### Logement équipé d'une climatisation



La climatisation permet de garantir un bon niveau de confort d'été mais augmente les consommations énergétiques du logement.

### Production d'énergies renouvelables

#### équipement(s) présent(s) dans ce logement :



pompe à chaleur

#### D'autres solutions d'énergies renouvelables existent :



chauffe-eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques



géothermie



réseau de chaleur ou de froid vertueux



chauffage au bois

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

## Montants et consommations annuels d'énergie

Usage	Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)		Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
 chauffage	⚡ Electrique	1 427 (620 é.f.)	entre 100 € et 150 €	 26 %
 eau chaude	⚡ Electrique	3 260 (1 418 é.f.)	entre 240 € et 330 €	 58 %
 refroidissement	⚡ Electrique	304 (132 é.f.)	entre 20 € et 40 €	 5 %
 éclairage	⚡ Electrique	159 (69 é.f.)	entre 10 € et 20 €	 3 %
 auxiliaires	⚡ Electrique	418 (182 é.f.)	entre 30 € et 50 €	 8 %
<b>énergie totale pour les usages recensés :</b>		<b>5 567 kWh</b> (2 421 kWh é.f.)	entre <b>400 €</b> et <b>590 €</b> par an	

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

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 84ℓ par jour.

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

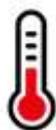
é.f. → énergie finale

Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 (abonnements compris)

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

## Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



## Température recommandée en hiver → 19°C

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est -26% sur votre facture **soit -43€ par an**

## Astuces

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

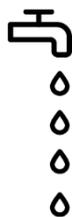


## Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

Climatiser à 28°C plutôt que 26°C c'est en moyenne -66% sur votre facture **soit -52€ par an**

## Astuces

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



## Consommation recommandée → 84ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (1-2 personnes). Une douche de 5 minute = environ 40ℓ

34ℓ consommés en moins par jour, c'est -20% sur votre facture **soit -74€ par an**

## Astuces

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



En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie : [france-renov.gouv.fr](https://france-renov.gouv.fr)

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

## Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
 <b>Murs</b>	Inconnu (à structure lourde) avec isolation intérieure donnant sur l'extérieur Mur en béton banché d'épaisseur $\leq 20$ cm non isolé donnant sur des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur	<span>moyenne</span>
 <b>Plancher bas</b>	Plancher inconnu donnant sur un terre-plein	<span>bonne</span>
 <b>Toiture/plafond</b>	Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé	<b>Sans objet</b>
 <b>Portes et fenêtres</b>	Portes-fenêtres coulissantes métal à rupture de ponts thermiques, double vitrage à isolation renforcée Fenêtres battantes pvc, double vitrage Porte(s) bois opaque pleine	<span>moyenne</span>

## Vue d'ensemble des équipements

	description
 <b>Chauffage</b>	PAC air/air sans réseau de distribution installée avant 2008 (système individuel)
 <b>Eau chaude sanitaire</b>	Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles), contenance ballon 150 L
 <b>Climatisation</b>	Electrique - Pompe à chaleur (divisé) - type split
 <b>Ventilation</b>	VMC SF Hygro B de 2001 à 2012
 <b>Pilotage</b>	Sans système d'intermittence

## Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

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

	type d'entretien
 <b>Chauffe-eau</b>	Vérifier la température d'eau du ballon (55°C-60°C) pour éviter le risque de développement de la légionnelle (en dessous de 50°C).
 <b>Eclairage</b>	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
 <b>Isolation</b>	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
 <b>Radiateur</b>	Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur.
 <b>Refroidissement</b>	Privilégier les brasseurs d'air. Programmer le système de refroidissement ou l'adapter en fonction de la présence des usagers.
 <b>Ventilation</b>	Nettoyage et réglage de l'installation tous les 3 ans par un professionnel. Nettoyer régulièrement les bouches. Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement

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

## Recommandations d'amélioration de la performance



Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre logement et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack ① de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack ② d'aller vers un logement très performant.



Si vous en avez la possibilité, il est plus efficace et rentable de procéder à une rénovation globale de votre logement (voir packs de travaux ① + ② ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack ① avant le pack ②). Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.

1

## Les travaux essentiels

Montant estimé : 400 à 600€

Lot	Description	Performance recommandée
 Chauffage	Mettre à jour le système d'intermittence / régulation (programmeur, robinets thermostatique, isolation réseau)	

2

## Les travaux à envisager

Montant estimé : 11300 à 16900€

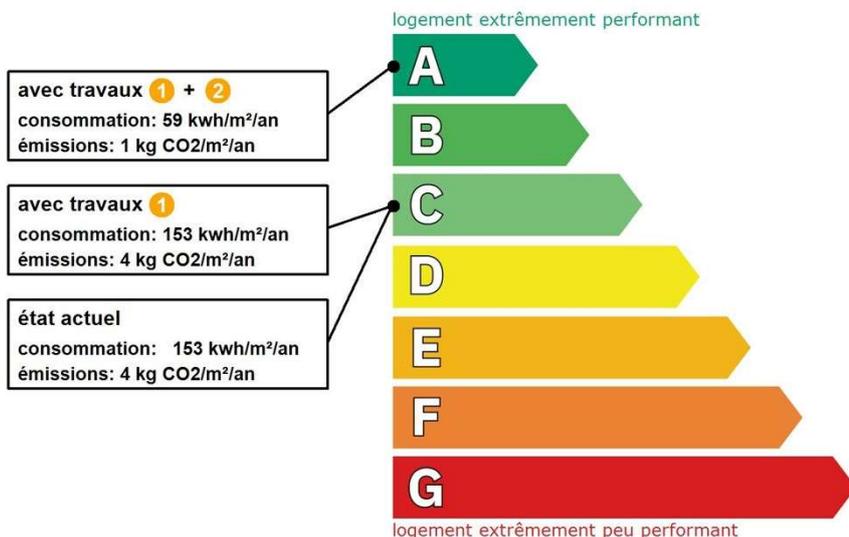
Lot	Description	Performance recommandée
 Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/air non réversible (la climatisation n'est pas considérée, en cas de mise en place votre étiquette énergie augmentera sensiblement).	SCOP = 4
 Eau chaude sanitaire	Remplacer le système actuel par un appareil de type pompe à chaleur.	COP = 3
Refroidissement	Remplacement par un système plus récent	

## Commentaires :

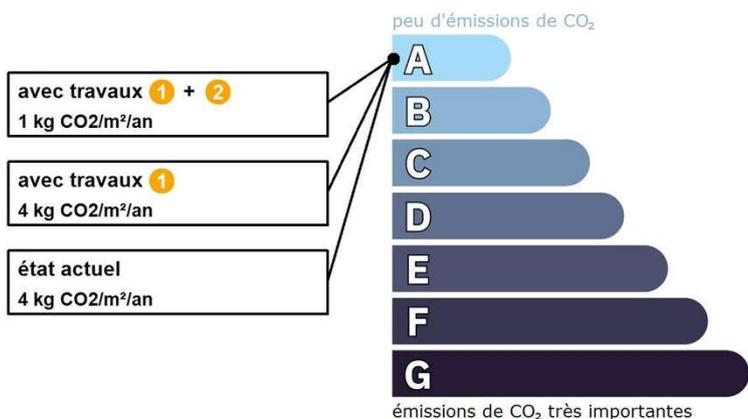
Néant

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



Préparez votre projet !

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

<https://france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr>

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

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

<https://france-renov.gouv.fr/aides>



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

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

## Fiche technique du logement

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

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

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur TribuEnergie: 1.4.25.1]**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

Référence du DPE : **2024-06-1824 AD**

**Néant**

Date de visite du bien : **07/06/2024**

Invariant fiscal du logement : **Non communiqué**

Référence de la parcelle cadastrale : **Section cadastrale MZ, Parcelle(s) n° 414**

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

Numéro d'immatriculation de la copropriété : **Sans objet**

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

Les consommations de ce DPE sont calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu. Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard et également les frais d'énergie qui font intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. Ce DPE utilise des valeurs qui reflètent les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national et donc peut s'écarter du prix de votre abonnement. De plus, ce DPE a été réalisé selon une modélisation 3CL (définie par arrêté) qui est sujette à des modifications dans le temps qui peuvent également faire évoluer les résultats.

## Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	 Observé / mesuré	34 Hérault
Altitude	 Donnée en ligne	-
Type de bien	 Observé / mesuré	Appartement
Année de construction	 Estimé	2006 - 2012
Surface habitable du logement	 Observé / mesuré	36,34 m <sup>2</sup>
Nombre de niveaux du logement	 Observé / mesuré	1
Hauteur moyenne sous plafond	 Observé / mesuré	2,5 m

## Enveloppe

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée	
<b>Mur 1 Nord, Est, Ouest</b>	Surface du mur	 Observé / mesuré	36,19 m <sup>2</sup>
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	l'extérieur
	Matériau mur	 Observé / mesuré	Inconnu (à structure lourde)
	Isolation	 Observé / mesuré	oui (observation indirecte)
	Année isolation	 Valeur par défaut	2006 - 2012
	Umur0 (paroi inconnue)	 Valeur par défaut	2,5 W/m <sup>2</sup> .K
<b>Mur 2 Ouest</b>	Surface du mur	 Observé / mesuré	4,58 m <sup>2</sup>
	Type de local adjacent	 Observé / mesuré	des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu	 Observé / mesuré	76,12 m <sup>2</sup>
	Etat isolation des parois Aiu	 Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	 Observé / mesuré	3,52 m <sup>2</sup>
	Etat isolation des parois Aue	 Observé / mesuré	non isolé
Matériau mur	 Observé / mesuré	Mur en béton banché	

	Epaisseur mur	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	≤ 20 cm	
	Isolation	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	non	
<b>Plancher</b>	Surface de plancher bas	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	38,15 m <sup>2</sup>	
	Type de local adjacent	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	un terre-plein	
	Etat isolation des parois Aue	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	non isolé	
	Périmètre plancher bâtiment déperditif	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	15,83 m	
	Surface plancher bâtiment déperditif	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	38,15 m <sup>2</sup>	
	Type de pb	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Plancher inconnu	
	Isolation: oui / non / inconnue	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	inconnue	
	Année de construction/rénovation	<input checked="" type="checkbox"/>	Valeur par défaut	2006 - 2012	
	<b>Plafond</b>	Surface de plancher haut	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	38,15 m <sup>2</sup>
		Type de local adjacent	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	un local chauffé
Type de ph		<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Dalle béton	
Isolation		<input type="radio"/>	Observé / mesuré	non	
<b>Fenêtre Est</b>	Surface de baies	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	0,79 m <sup>2</sup>	
	Placement	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Mur 2 Ouest	
	Orientation des baies	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Est	
	Inclinaison vitrage	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	vertical	
	Type ouverture	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Fenêtres battantes	
	Type menuiserie	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	PVC	
	Type de vitrage	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	double vitrage	
	Epaisseur lame air	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	16 mm	
	Présence couche peu émissive	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	non	
	Gaz de remplissage	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Air	
	Positionnement de la menuiserie	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	au nu intérieur	
	Largeur du dormant menuiserie	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Lp: 5 cm	
	Type de masques proches	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Absence de masque proche	
	Type de masques lointains	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Absence de masque lointain	
<b>Porte-fenêtre Est</b>	Surface de baies	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	3,27 m <sup>2</sup>	
	Placement	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Mur 1 Nord, Est, Ouest	
	Orientation des baies	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Est	
	Inclinaison vitrage	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	vertical	
	Type ouverture	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Portes-fenêtres coulissantes	
	Type menuiserie	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Métal avec rupteur de ponts thermiques	
	Type de vitrage	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	double vitrage	
	Epaisseur lame air	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	16 mm	
	Présence couche peu émissive	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	oui	
	Gaz de remplissage	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Argon / Krypton	
	Positionnement de la menuiserie	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	au nu intérieur	
	Largeur du dormant menuiserie	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Lp: 5 cm	
	Type volets	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Volets roulants aluminium	
	Type de masques proches	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Absence de masque proche	
Type de masques lointains	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Absence de masque lointain		
<b>Porte</b>	Surface de porte	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	1,93 m <sup>2</sup>	
	Placement	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	Mur 2 Ouest	
	Type de local adjacent	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur	
	Surface Aiu	<input type="radio"/>	Observé / mesuré	76,12 m <sup>2</sup>	

	Etat isolation des parois Aiu	 Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	 Observé / mesuré	3,52 m²
	Etat isolation des parois Aue	 Observé / mesuré	non isolé
	Nature de la menuiserie	 Observé / mesuré	Porte simple en bois
	Type de porte	 Observé / mesuré	Porte opaque pleine
	Positionnement de la menuiserie	 Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
<b>Pont Thermique 1</b>	Type PT	 Observé / mesuré	Mur 1 Nord, Est, Ouest / Plafond
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITI / non isolé
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	15,8 m
<b>Pont Thermique 2</b>	Type PT	 Observé / mesuré	Mur 1 Nord, Est, Ouest / Plancher
	Type isolation	 Observé / mesuré	ITI / inconnue
	Longueur du PT	 Observé / mesuré	15,8 m

## Systemes

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée	
<b>Ventilation</b>	Type de ventilation	 Observé / mesuré	VMC SF Hygro B de 2001 à 2012
	Année installation	 Valeur par défaut	2006 - 2012
	Energie utilisée	 Observé / mesuré	Electrique
	Façades exposées	 Observé / mesuré	plusieurs
	Logement Traversant	 Observé / mesuré	non
<b>Chauffage</b>	Type d'installation de chauffage	 Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Type générateur	 Observé / mesuré	Electrique - PAC air/air sans réseau de distribution installée avant 2008
	Année installation générateur	 Valeur par défaut	2006 - 2012
	Energie utilisée	 Observé / mesuré	Electrique
	Type émetteur	 Observé / mesuré	PAC air/air sans réseau de distribution installée avant 2008
	Année installation émetteur	 Observé / mesuré	Inconnue
	Type de chauffage	 Observé / mesuré	divisé
Equipement intermittence	 Observé / mesuré	Sans système d'intermittence	
<b>Eau chaude sanitaire</b>	Nombre de niveaux desservis	 Observé / mesuré	1
	Type générateur	 Observé / mesuré	Electrique - Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles)
	Année installation générateur	 Valeur par défaut	2006 - 2012
	Energie utilisée	 Observé / mesuré	Electrique
	Chaudière murale	 Observé / mesuré	non
	Type de distribution	 Observé / mesuré	production en volume habitable alimentant des pièces contiguës
	Type de production	 Observé / mesuré	accumulation
Volume de stockage	 Observé / mesuré	150 L	
<b>Refroidissement</b>	Système	 Observé / mesuré	Electrique - Pompe à chaleur (divisé) - type split
	Année installation équipement	 Valeur par défaut	2006 - 2012
	Energie utilisée	 Observé / mesuré	Electrique

### Références réglementaires utilisées :

Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêtés du 16 mars 2023 décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.

**Informations société :** CABINET AGENDA AUDE-HERAULT 34500 BEZIERS

Tél. : 0467305671 Prise RV - N°SIREN : 433 997 236 - Compagnie d'assurance : AXA n° 10755853504

### À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE :

Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE.

Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page «Contacts» de l'Observatoire DPE (<https://observatoire-dpe.ademe.fr/>).

N°ADEME

[2434E2071779G](#)



### À propos de la « surface habitable » figurant en première page

Cette surface propre au DPE correspond à la surface habitable définie réglementairement à l'article R156-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, augmentée de la surface des éventuelles vérandas chauffées.



### À propos des recommandations d'amélioration de la performance

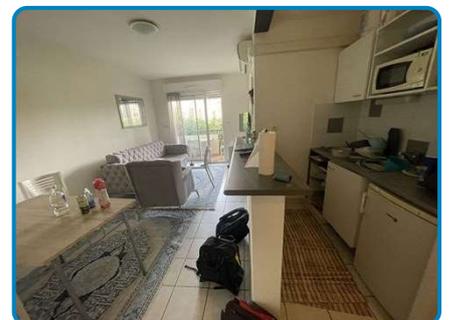
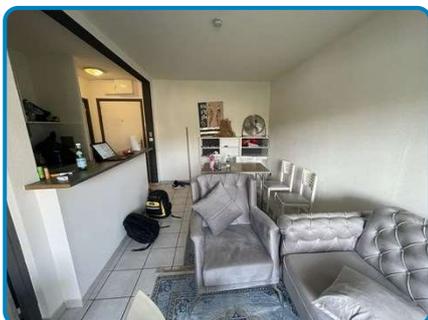
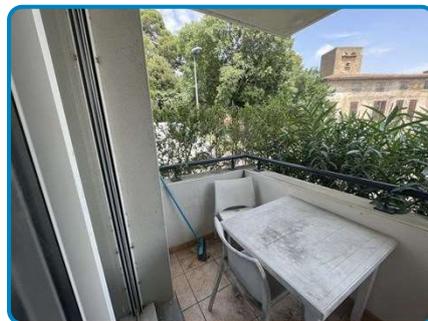
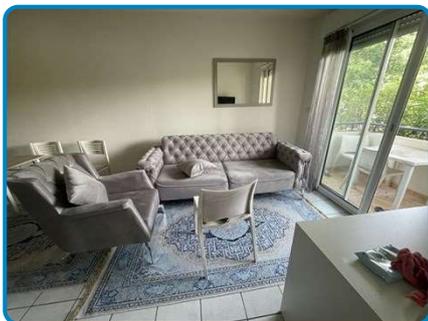
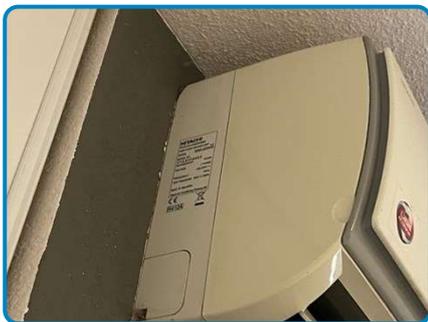
Ces recommandations sont des conseils et il n'y a pas d'obligation réglementaire à les mettre en œuvre. Par ailleurs, elles doivent être modulées par d'éventuelles contraintes réglementaires locales.



### AGENDA Diagnostics vous éclaire sur les pathologies, avec des solutions à mettre en œuvre.

Obtenez plus d'informations en scannant le QR Code ci-contre ou en cliquant sur le lien suivant : <https://www.agendadiagnostics.fr/pathologies-dpe.html>

## Planche photographique





## Attestation d'assurance

**RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE**

**AXA France IARD, atteste que :**

**SASU LANGUEDOC EXPERTISES IMMOBILIERES**  
Monsieur Fabien AZAIS  
16 Avenue Jean Moulin  
34500 BEZIERS

ATTESTATION

Bénéficiaire du contrat n° 18755853504 souscrit par AGENDA France garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de l'exécution des activités garanties par ce contrat.

Ce contrat a pour objet de :

- Satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 - 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1114 du 3 septembre 2006, codifiés aux articles R 271-1 à R 271-4 et L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subsidiaires ;
- Garantir l'assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autour du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

Sont couvertes les activités suivantes, sous réserve que les compétences de l'assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés aient été certifiées par un organisme accrédité, lorsque le règlementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :

- Repérage listes A et B, constitution de DAPP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, repérage liste C, repérage avant travaux immeubles bâtis, examen visuel après travaux de retrait de matériaux et produits contenant de l'amiante, dans tout type de bâtiment et plus généralement dans tout type d'ouvrage ou d'équipement de génie civil (Amiante AVEC mention)
- Repérage amiante avant travaux autres immeubles (ouvrages et infrastructures de transport)
- Diagnostic gestion des déchets (DREMI)
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes
- Repérage de plomb avant travaux
- Mesures de concentration en plomb dans les poussières
- Etat de l'installation intérieure d'électricité, parties privatives et parties communes
- Etat de l'installation intérieure de gaz
- Diagnostic termite avant vente, parties privatives et parties communes
- Repérage de termites avant travaux
- Etat parasitaire - Diagnostic Mésures
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) tous types de bâtiments
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) projeté
- Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées
- Constat et étude en rénovation énergétique sans mise en œuvre de préconisations
- Audit énergétique réglementaire de bâtiment ne comportant qu'un seul logement
- Rédaction d'annexe environnementale (décret n° 2011-2058 du 30 décembre 2011)
- Messageur surface privative (Carrez)
- Mesurages surfaces habitable, utile, de plancher - Relevés de surfaces
- Plans et croquis à l'exécution de toute activité de conception
- Relevés de constat pour la réalisation de plans d'évacuation et constat visuel de présence ou non de portes coupe-feu dans les immeubles d'habitation
- Fiche de renseignement immeuble PERVAL / Bien
- Etat des lieux locatif
- Constat logement décent
- Prêt conventionné - Prêt à taux zéro - Normes d'habitabilité
- Détermination de la concentration en plomb dans l'eau des canalisations
- Installation de détecteurs de fumée
- Diagnostic tésitravail
- Diagnostic de performance numérique
- Attestation d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel
- Etat des nuisances sonores aériennes (ENSA)
- Etat des risques et pollutions (ERP)
- Constat sécurité piscine
- Analyses de la qualité de l'eau des piscines
- Diagnostic de mitigation du risque inondation
- Millimes de copropriété, tantièmes de charges
- Diagnostic Technique Global (DTG) / Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)
- Collecte et transmission des documents nécessaires à la mise à jour des règlements de copropriété dans le cadre de l'article 49 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965
- Diagnostic accessibilité handicapés
- Expertise en valeur vénale

**Garantie RC Professionnelle : 3 000 000 € par sinistre et par année d'assurance et par Cabinet.**

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

La validité cesse pour les risques visés à l'événement dès lors que l'assurance de ces derniers est émise souscrit conformément à la Législation Locale auprès d'Assureurs agréés dans la nation considérée.

La présente attestation est valable pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 31<sup>er</sup> janvier 2025, sous réserve du paiement de la prime et des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Etablie à PARIS LA DEFENSE, le 19 décembre 2023, pour le Société AXA

**Marjorie ALBERT**  
Directrice Administrative

**AXA France IARD SA**  
Société anonyme au capital de 844 199 888 Euros  
Siège social : 111, Terrasse de l'Arche - 92127 Nanterre Cedex 732 027 440 R.C.S. Nanterre  
Inscrite au Code des Assurances - TVA Intracommunautaire n° FR 14 732 027 440  
Opérations d'assurance agréées de TVA - art. 263 C CB - sauf pour les garanties portées par AXA Assurance

## Certifications

**Certificat N° C3046**

**Monsieur Adrien DARICOURT**

CERTIFICATION DE PERSONNES ACCREDITATION N° 4004 P0002 SUSPENSEE SUR WWW.COFRAC.FR

Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 et / ou PR16 consultable sur [www.qualixpert.com](http://www.qualixpert.com) conformément à l'ordonnance 2005-658 titre III du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 03 septembre 2006.

dans le(s) domaine(s) suivant(s) :

Constat de risque d'exposition au plomb	Certificat valable Du 05/01/2023 au 04/01/2030	Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention France Métropolitaine	Certificat valable Du 16/02/2023 au 15/02/2030	Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
Etat des installations intérieures de gaz	Certificat valable Du 05/01/2023 au 04/01/2030	Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
Etat des installations intérieures d'électricité	Certificat valable Du 05/01/2023 au 04/01/2030	Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
Amiante avec mention	Certificat valable Du 16/02/2023 au 15/02/2030	Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments	Certificat valable Du 18/05/2023 au 17/05/2030	Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Date d'établissement le mardi 29 novembre 2022

  
**Marjorie ALBERT**  
Directrice Administrative

*Une certification peut être suspendue, modifiée ou retirée à tout moment. Pour une utilisation appropriée de ce certificat, la portée des certifications et leurs validités doivent être vérifiées sur le site internet de LCC QUALIXPERT [www.qualixpert.com](http://www.qualixpert.com).*

FOR Certification de compétence version N 010120  
LCC 17, rue Borel - 81100 CASTRES  
Tél. 05 63 73 06 13 - Fax 05 63 73 32 87 - [www.qualixpert.com](http://www.qualixpert.com)  
soit un capital de 8000 euros - APE 7120B - RCS Castres SIRET 493 037 832 00018

## Attestation d'indépendance

« Je soussigné Fabien AZAIS, Gérant du Cabinet AGENDA, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
- Que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
- Avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
  - N'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
  - Ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit. »

**SAS LANGUEDOC EXPERTISES IMMOBILIERES**  
Cabinet **AGENDA** Aude-Hérault  
16 Avenue Jean Moulin - 04 67 30 56 71  
34500 Béziers  
Siret 433 997 236 000 24 - APE 7112 B - Capital 30016 €

**FABIAN AZAIS**

# État de l'installation intérieure d'électricité

## DÉSIGNATION DU OU DES IMMEUBLES BÂTIS

Adresse : **Résidence "LE FONSERANE" 190 rue des Christols  
Appartement B31 au rez-de-chaussée  
34500 BEZIERS**

Référence cadastrale : **MZ / 414**

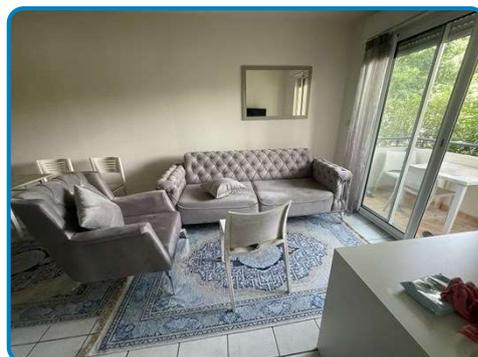
Lot(s) de copropriété : **Sans objet**

Type d'immeuble : **Appartement**

Année de construction : **Non communiquée**

Année de l'installation : **> 15 ans**

Distributeur d'électricité : **Enedis**



Étage : **Sans objet** Palier : **Sans objet** N° de porte : **Sans objet** Identifiant fiscal (si connu) : **Non communiqué**

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

## IDENTIFICATION DU DONNEUR D'ORDRE

Donneur d'ordre : **MAÎTRE AYRAL - BESSIERE - GARY SALVARO / SCP AVENIR DROIT – 14 Cours Jean Jaures 34120 PEZENAS / 04 67 98 15 26 / [avenirdroit@orange.fr](mailto:avenirdroit@orange.fr)**

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : **Huissier**

Propriétaire : **Mr Paul SHARRATT – Résidence "LE FONSERANE" 190 rue des Christols 34500 BEZIERS**

## IDENTIFICATION DE L'OPÉRATEUR AYANT RÉALISÉ L'INTERVENTION

Opérateur de diagnostic : **Adrien DARCOURT**  
Certification n°C3046 délivrée le 05/01/2023 pour 7 ans par LCC Qualixpert (17 rue Borrel 81100 CASTRES)

Cabinet de diagnostics : **CABINET AGENDA AUDE-HERAULT**  
**SAS Languedoc Expertises Immobilières 16 avenue Jean Moulin – 34500 BEZIERS**  
N° SIRET : **433 997 236 00024**

Compagnie d'assurance : **AXA** N° de police : **10755853504** Validité : **01/01/2024 au 31/12/2024**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné sous le nom de l'opérateur de diagnostic concerné.

## RÉALISATION DE LA MISSION

N° de dossier :	<b>2024-06-1824 AD #E1</b>
Ordre de mission du :	<b>04/06/2024</b> L'attestation requise par l'article R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service.
Accompagnateur(s) :	<b>Pas d'accompagnateur</b>
Document(s) fourni(s) :	<b>Aucun</b>
Moyens mis à disposition :	<b>Aucun</b>
Commentaires :	<b>Néant</b>

## CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Articles L134-7, R134-49 et R134-50 du Code de la Construction et de l'Habitation : Sécurité des installations électriques
- Articles R126-35 et R126-36 du Code de la Construction et de l'Habitation : État de l'installation intérieure d'électricité
- Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Articles 2 et 3-3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs
- Décret n°2016-1105 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location
- Arrêté du 28 septembre 2017 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation
- Norme NF C 16-600 (Juillet 2017) : État des installations électriques des parties privatives des locaux à usage d'habitation  
=> Nous ne retenons de cette norme que les points n'entrant pas en contradiction avec l'arrêté du 28 septembre 2017, dont notamment les numéros d'article et les libellés d'anomalie (non définis dans l'arrêté), ainsi que les adéquations non précisées dans l'arrêté

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

## RAPPEL DES LIMITES DU CHAMP DE RÉALISATION DU DIAGNOSTIC

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production ou de stockage par batteries d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc., lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.

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

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

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

Nota : Le diagnostic a pour objet d'identifier, par des contrôles visuels, des essais et des mesurages, les défauts susceptibles de compromettre la sécurité des personnes. En aucun cas, il ne constitue un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis d'une quelconque réglementation.

## CONCLUSION RELATIVE À L'ÉVALUATION DES RISQUES POUVANT PORTER ATTEINTE À LA SÉCURITÉ DES PERSONNES

**Dans le cadre de la mission objet du présent rapport,  
l'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie.**

Présence d'installations, parties d'installation ou spécificités non couvertes. Présence de points de contrôle n'ayant pu être vérifiés.

### Anomalies avérées selon les domaines suivants

Dans cette synthèse, une anomalie compensée par une mesure compensatoire correctement mise en œuvre n'est pas prise en compte.

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

### Installations particulières

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

### Informations complémentaires

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

## ANOMALIES IDENTIFIÉES

Néant

## INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

### IC) SOCLES DE PRISE DE COURANT, DISPOSITIF À COURANT DIFFÉRENTIEL RÉSIDUEL À HAUTE SENSIBILITÉ

DOMAINE / N° ARTICLE <sup>(1)</sup>	Libellé des informations	Photo
IC / B.11 a1	L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité <= 30 mA.	
IC / B.11 b1	L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.	
IC / B.11 c1	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm.	

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme NF C 16-600 – Annexe B

## AVERTISSEMENT PARTICULIER

### Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

DOMAINE / N° ARTICLE <sup>(1)</sup>	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés	Motifs
2 / B.3.3.6 a3	Tous les circuits autres que ceux alimentant des socles de prises de courant sont reliés à la terre	Circuit lumière et/ou matériel classe 2
3 / B.4.3 i	Courant assigné (calibre) de l'interrupteur assurant la coupure de l'ensemble de l'installation électrique adapté	Impossible de déterminer la gamme de réglage du disjoncteur de branchement.

(1) Référence des numéros d'articles selon la norme NF C 16-600 – Annexe C

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

### Installations, parties d'installation ou spécificités non couvertes

Les installations, parties de l'installation ou spécificités mentionnées ci-après ne sont pas couvertes par le présent diagnostic :

- ▶ Le logement étant situé dans un immeuble collectif d'habitation :
  - Installation de mise à la terre située dans les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation (prise de terre, conducteur de terre, borne ou barrette principale de terre, liaison équipotentielle principale, conducteur principal de protection et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) de terre situées en parties communes de l'immeuble d'habitation) : existence et caractéristiques ;
  - Le ou les dispositifs différentiels : adéquation entre la valeur de la résistance de la prise de terre et le courant différentiel-résiduel assigné (sensibilité) ;
  - Parties d'installation électrique situées dans les parties communes alimentant les matériels d'utilisation placés dans la partie privative : état, existence de l'ensemble des mesures de protection contre les contacts indirects et surintensités appropriées.

### Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement

Néant

### Autres types de constatation

- ▶ AGCP commun
- ▶ AGCP commun
- ▶ Impossible de déterminer si le disjoncteur de branchement est différentiel.

## CONCLUSION RELATIVE À L'ÉVALUATION DES RISQUES RELEVANT DU DEVOIR DE CONSEIL DE PROFESSIONNEL

Néant



## DATES DE VISITE ET D'ÉTABLISSEMENT DE L'ÉTAT

Visite effectuée le **07/06/2024**

Opérateur de diagnostic : **Adrien DARCOURT**

État rédigé à **BEZIERS**, le **09/06/2024**

Durée de validité :

Vente : **Trois ans, jusqu'au 08/06/2027**

Location : **Six ans, jusqu'au 08/06/2030**

*Signature de l'opérateur de diagnostic*



Tél : 06 66 46 44 85

*Cachet de l'entreprise*



**CABINET AGENDA AUDE-HERAULT**

SAS Languedoc Expertises Immobilières  
16 avenue Jean Moulin  
34500 BEZIERS

Tél : 0467305671 Prise RV

SIRET : 433 997 236 00024 – APE : 7112B

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

## EXPLICITATIONS DÉTAILLÉES RELATIVES AUX RISQUES ENCOURUS

### **Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées**

#### APPAREIL GÉNÉRAL DE COMMANDE ET DE PROTECTION

Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique.

Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie, ou d'intervention sur l'installation électrique.

#### DISPOSITIF DE PROTECTION DIFFÉRENTIELLE À L'ORIGINE DE L'INSTALLATION

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

#### PRISE DE TERRE ET INSTALLATION DE MISE À LA TERRE

Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte.

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

#### DISPOSITIF DE PROTECTION CONTRE LES SURINTENSITÉS

Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits.

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

#### LIAISON ÉQUIPOTENTIELLE DANS LES LOCAUX CONTENANT UNE BAIGNOIRE OU UNE DOUCHE

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

Son absence privilégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

#### CONDITIONS PARTICULIÈRES DANS LES LOCAUX CONTENANT UNE BAIGNOIRE OU UNE DOUCHE

Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.

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

### MATÉRIELS ÉLECTRIQUES PRÉSENTANT DES RISQUES DE CONTACT DIRECT

Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés, etc.) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

### MATÉRIELS ÉLECTRIQUES VÉTUSTES OU INADAPTÉS À L'USAGE

Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

### APPAREILS D'UTILISATION SITUÉS DANS DES PARTIES COMMUNES ET ALIMENTÉS DEPUIS LES PARTIES PRIVATIVES

Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension, peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.

### PISCINE PRIVÉE OU BASSIN DE FONTAINE

Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.

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

## **Informations complémentaires**

### DISPOSITIF(S) DIFFÉRENTIEL(S) À HAUTE SENSIBILITÉ PROTÉGEANT TOUT OU PARTIE DE L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE

L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.

### SOCLES DE PRISE DE COURANT DE TYPE À OBTURATEURS

L'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ou l'électrisation, voire l'électrocution.

### SOCLES DE PRISE DE COURANT DE TYPE À PUIXS (15 MM MINIMUM)

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

## ANNEXES

### Caractéristiques de l'installation

#### INFORMATIONS GÉNÉRALES

Caractéristique	Valeur
Distributeur d'électricité	<b>Enedis</b>
L'installation est sous tension	<b>Oui</b>
Type d'installation	<b>Monophasé</b>
Année de l'installation	<b>&gt; 15 ans</b>

#### DISJONCTEUR DE BRANCHEMENT À PUISSANCE LIMITÉE

Caractéristique	Valeur
Localisation	<b>RDC Séjour coin cuisine</b>
Calibre	<b>Non vérifiable</b>
Intensité de réglage	<b>Non vérifiable</b>
Différentiel	<b>Non vérifiable</b>

#### AUTRE DISPOSITIF DE COUPURE D'URGENCE

Il s'agit d'un dispositif autre que le disjoncteur de branchement ou, le cas échéant, le disjoncteur général.

Caractéristique	Valeur
Localisation	<b>Tableau de répartition</b>
Type d'appareil	<b>Interrupteur</b>
Calibre	<b>40 A</b>

#### INSTALLATION DE MISE À LA TERRE

Caractéristique	Valeur
Résistance	<b>2 <math>\Omega</math></b>
Section du conducteur de terre	<b>Sans objet</b>
Section du conducteur principal de protection	<b>Sans objet</b>
Section du conducteur de liaison équipotentielle principale	<b>Sans objet</b>
Section de la dérivation individuelle de terre	<b><math>\geq 10 \text{ mm}^2</math></b>

## Planche photographique





## Attestation d'assurance

**RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE**

**AXA France IARD**, atteste que :

**SASU LANGUEDOC EXPERTISES IMMOBILIERES**  
 Monsieur Fabien AZAIS  
 16 avenue Jean Moulin  
 34500 BEZIERS

Bénéficiaire du contrat n° 1075883504 souscrit par AGENDA France garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incombent du fait de l'exercice des activités garanties par ce contrat.

Ce contrat a pour objet de :

- Satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 - 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R.271-1 à R.271-4 et L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subordonnés ;
- Garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

Sont couvertes les activités suivantes, sous réserve que les compétences de l'Assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostics réalisés soient attestés par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :

- Repérage lignes A et B, constitution de DAPP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, repérage ligne C, repérage avant travaux immeubles bâtis, examen visuel après travaux de retrait de matériaux et produits contenant de l'amiante, dans tout type de bâtiment et plus généralement dans tout type d'ouvrage ou d'équipement de génie civil. (Amitante AVEC mention)
- Repérage amiante avant travaux autres immeubles (ouvrages et infrastructures de génie civil. (Amitante AVEC mention)
- Diagnostic gestion des déchets (DGD)
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes
- Repérage de plomb avant travaux
- Mesures de concentration en plomb dans les poussières
- Etat de l'installation intérieure d'électricité, parties privatives et parties communes
- Etat de l'installation intérieure de gaz
- Diagnostic termites avant vente, parties privatives et parties communes
- Repérage de termites avant travaux
- Etat parasitaire - Diagnostic Mérieux
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) tous types de bâtiments
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) projets
- Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées
- Conseil et Etude en rénovation énergétique sans mise en oeuvre des préconisations
- Audit énergétique réglementaire de bâtiment ne comportant qu'un seul logement
- Rédaction d'annexe environnementale (décret n° 2011-2058 du 30 décembre 2011)
- Mesurage surfaces privatives (SPP)
- Mesurages surfaces habitables, velle, de plancher - Relevés de surfaces
- Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception
- Relevé de cotes pour la réalisation de plans d'excavation et constat visuel de présence ou non de portes coupe-feu dans les immeubles d'habitation
- Fiche de renseignement immeuble PERVAL / Bien
- Etat des lieux locatif
- Constat logement décent
- Prêt conventionné - Prêt à taux zéro - Normes d'habitabilité
- Détermination de la concentration en plomb dans l'eau des canalisations
- Installation de détecteurs de fumée
- Diagnostic télétravail
- Diagnostic de performance numérique
- Acceptation d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel
- Etat des nuisances sonores aériennes (ENSA)
- Etat des risques et pollutions (ERP)
- Constat sécurité piscine
- Analyses de la qualité de l'eau des piscines
- Diagnostic de mitigation du risque inondation
- Milieux de copropriété, tarières de charges
- Diagnostic Technique Global (DTG) / Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)
- Collecte et transmission des documents nécessaires à la mise à jour des règlements de copropriété dans le cadre de l'article 49 de la loi n° 65-557 du 30 juillet 1965
- Diagnostic accessibilité handicapés
- Expertise en valeur vénaux

**Garantie RC Professionnelle : 3 000 000 € par sinistre et par année d'assurance et par Cabinet.**

La présente attestation ne peut engager l'assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.  
 Sa validité cesse pour les risques visés à l'étranger dès lors que l'assurance de ces derniers doit être souscrite conformément à la Législation Locale auprès d'Assureurs agréés dans la nation considérée.

La présente attestation est valable pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 31<sup>er</sup> janvier 2025, sous réserve du paiement de la prime et des possibilités de suspension ou de résiliation en cas d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Etablie à PARIS LA DEFENSE, le 19 décembre 2023, pour la Société AXA.

**AXA France IARD SA**  
 Société anonyme au capital de 214 999 999 euros  
 Siège social : 311, Terrasse de l'Alca - 92137 Nanterre Cedex 721 077 460 R.C.S. Nanterre  
 Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 721 077 460  
 Opérations d'assurance autorisées de TVA - art. 281-C CB - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

1/1

## Certifications

**QUALIXPERT**

**Certificat N° C3046**

**Monsieur Adrien DARICOURT**

**Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 et / ou PR16 consultable sur [www.qualixpert.com](http://www.qualixpert.com) conformément à l'ordonnance 2005-656 titre III du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 05 septembre 2006.**

**dans le(s) domaine(s) suivant(s) :**

<b>Constat de risque d'exposition au plomb</b>	<b>Certificat valable</b> Du 05/01/2023 au 04/01/2030	Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
<b>Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention France Métropolitaine</b>	<b>Certificat valable</b> Du 16/02/2023 au 15/02/2030	Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
<b>Etat des installations intérieures de gaz</b>	<b>Certificat valable</b> Du 05/01/2023 au 04/01/2030	Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
<b>Etat des installations intérieures d'électricité</b>	<b>Certificat valable</b> Du 05/01/2023 au 04/01/2030	Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
<b>Amitante avec mention</b>	<b>Certificat valable</b> Du 16/02/2023 au 15/02/2030	Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
<b>Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments</b>	<b>Certificat valable</b> Du 16/05/2023 au 17/05/2030	Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

**Date d'établissement le mardi 29 novembre 2022**

**Marjorie ALBERT**  
 Directrice Administrative

*P10*

*Une certification peut être suspendue, modifiée ou retirée à tout moment.  
 Pour une utilisation appropriée de ce certificat, la portée des certifications et leurs validités doivent être vérifiées sur le site internet de LCC QUALIXPERT [www.qualixpert.com](http://www.qualixpert.com).*

F09 Certification de compétence version N 010120

LCC 17, rue Borel - 81100 CASTRES  
 Tel. 05 63 73 06 13 - Fax 05 63 78 32 87 - [www.qualixpert.com](http://www.qualixpert.com)  
 soit un capital de 8000 euros - APE 7120B - RCS Castres SIRET 493 037 832 00018

## Attestation d'indépendance

« Je soussigné Fabien AZAIS, Gérant du Cabinet AGENDA, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
- Que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
- Avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
  - N'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
  - Ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit. »

**SAS LANGUEDOC EXPERTISES IMMOBILIERES**  
 Cabinet AGENDA Aude-Hérault  
 16 Avenue Jean Moulin - 04 67 30 56 71  
 34500 Béziers  
 Siret 433 997 236 000 24 - APE 7112 B - Capital 30016 €

*Fabien AZAIS*

# Attestation de surface privative (Carrez)

## Désignation de l'immeuble

Adresse : Résidence "LE FONSERANE" 190 rue des Christols  
Appartement B31 au rez-de-chaussée  
34500 BEZIERS

Référence cadastrale : MZ / 414

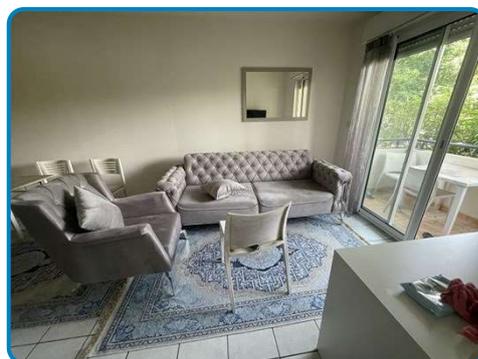
Lot(s) de copropriété : Sans objet N° étage : Sans objet

Nature de l'immeuble : Immeuble collectif

Étendue de la prestation : Parties Privatives

Destination des locaux : Habitation

Date permis de construire : Non communiquée



## Désignation du propriétaire

Propriétaire : Mr Paul SHARRATT – Résidence "LE FONSERANE" 190 rue des Christols 34500 BEZIERS

Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

Qualité du donneur d'ordre : Huissier

Identification : SCP AVENIR DROIT MAÎTRE AYRAL - BESSIERE - GARY SALVARO – 14 Cours Jean Jaures 34120 PEZENAS

## Identification de l'opérateur

Opérateur de mesurage : Adrien DARCOURT

Cabinet de diagnostics : CABINET AGENDA AUDE-HERAULT  
SAS Languedoc Expertises Immobilières 16 avenue Jean Moulin – 34500 BEZIERS  
N° SIRET : 433 997 236 00024

Compagnie d'assurance : AXA N° de police : 10755853504 Validité : 01/01/2024 au 31/12/2024

## Réalisation de la mission

N° de dossier : 2024-06-1824 AD #SC

Ordre de mission du : 04/06/2024

Document(s) fourni(s) : Aucun

Commentaires : Néant

## Cadre réglementaire

- Article 46 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis



- Articles 4-1 à 4-3 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

**Nota :** Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

## Limites du domaine d'application du mesurage

Les surfaces mentionnées ont fait l'objet d'un lever régulier et la superficie privative (dite 'surface Carrez') est conforme à la définition du Décret n°67-223 du 17 mars 1967. Les mesures ont été réalisées à l'aide d'un mètre ruban et d'un télémètre laser, sur la base du bien tel qu'il se présentait matériellement au jour de la visite, conformément à la jurisprudence constante (Cour de cassation 3<sup>e</sup> Chambre civile du 5/12/2007 et du 2/10/2013). Dans le cas où le règlement de copropriété n'a pas été fourni, il appartient au vendeur de contrôler que la totalité des surfaces mesurées ont bien le caractère de surface privative.

## Synthèse du mesurage

**Surface privative : 36,44 m<sup>2</sup>**  
(trente six mètres carrés quarante quatre décimètres carrés)  
Surface non prise en compte : 3,70 m<sup>2</sup>

## Constatations diverses

Néant

## Résultats détaillés du mesurage

LOCAUX	Commentaires	Surfaces privatives	Surfaces NPC <sup>(1)</sup>
	RDC		
Séjour coin cuisine		20,63 m <sup>2</sup>	
Chambre		11,79 m <sup>2</sup>	
Salle de bains - WC		4,02 m <sup>2</sup>	
Balcon	Surface non close ou non couverte		3,70 m <sup>2</sup>
	Sous-totaux	36,44 m <sup>2</sup>	3,70 m <sup>2</sup>
	<b>SURFACES TOTALES</b>	<b>36,44 m<sup>2</sup></b>	<b>3,70 m<sup>2</sup></b>

(1) Non prises en compte

## Dates de visite et d'établissement de l'attestation

Visite effectuée le **07/06/2024**

État rédigé à **BEZIERS**, le **09/06/2024**

Signature de l'opérateur de mesurage



Tél : 06 66 46 44 85

Cachet de l'entreprise

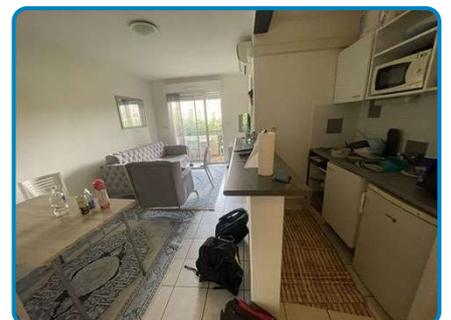
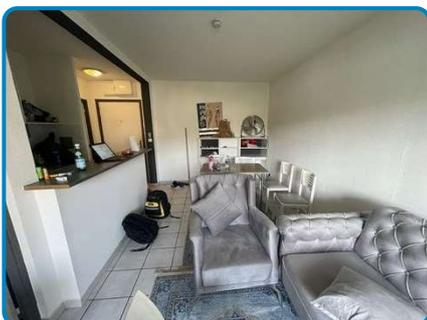
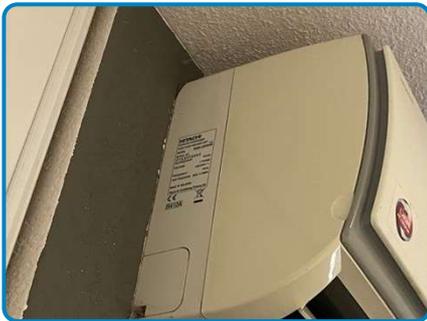


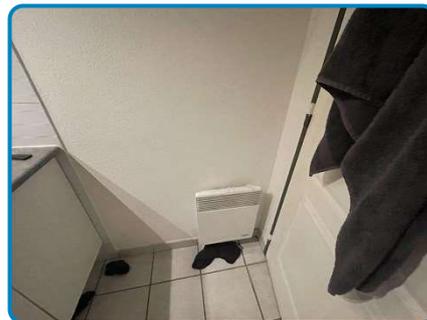
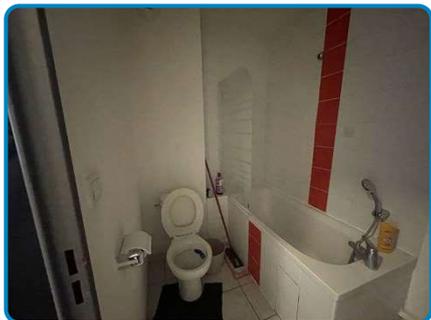
**CABINET AGENDA AUDE-HERAULT**  
SAS Languedoc Expertises Immobilières  
16 avenue Jean Moulin  
34500 BEZIERS  
Tél : 0467305671 Prise RV  
SIRET : 433 997 236 00024 – APE : 7112B

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



## Planche photographique







## Attestation d'assurance

**RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE**



ATTESTATION

AXA France IARD, atteste que : SASU LANGUEDOC EXPERTISES IMMOBILIERES  
Monsieur Fabien AZAIS  
16 avenue Jean Moulin  
34500 BEZIERS

Bénéficiaire du contrat n° 10755853504 souscrit par AGENDA France garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités garanties par ce contrat.

Ce contrat a pour objet de :

- Satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 - 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271- 1 à R 212- 4 et L 271- 4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- Garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

Sont couvertes les activités suivantes, sous réserve que les compétences de l'assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés aient été certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :

- Repérage listes A et B, constitution de DAPP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, repérage liste C, repérage avant travaux immeubles bâtis, examen visuel après travaux de retrait de matériaux et produits contenant de l'amiante, dans tout type de bâtiment et plus généralement dans tout type d'ouvrage ou d'équipement de génie civil. (Amiante AVEC mention)
- Repérage amiante avant travaux autres immeubles (ouvrages et infrastructures de transport)
- Diagnostic gestion des déchets (PEMD)
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes
- Repérage de plomb avant travaux
- Mesures de concentration en plomb dans les poussières
- Etat de l'installation intérieure d'électricité, parties privatives et parties communes
- Etat de l'installation intérieure de gaz
- Diagnostic termites avant vente, parties privatives et parties communes
- Repérage de termites avant travaux
- Etat parasitaire - Diagnostic Mûres
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) tous types de bâtiments
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) projeté
- Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées
- Conseil et Etude en rénovation énergétique sans mise en oeuvre des préconisations
- Audit énergétique réglementaire de bâtiments ne comportant qu'un seul logement
- Rédaction d'annexe environnementale (décret n° 2011-2058 du 30 décembre 2011)
- Mesurage surface privative (Carrez)
- Mesurages surfaces habitable, utile, de plancher - Relevés de surfaces
- Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception
- Relevé de cotes pour la réalisation de plans d'évacuation et constat visuel de présence ou non de portes coupe-feu dans les immeubles d'habitation
- Fiche de renseignement immeuble PERVAL / Bien
- Etat des lieux locatif
- Constat logement décent
- Prêt conventionné - Prêt à taux zéro - Normes d'habitabilité
- Détermination de la concentration en plomb dans l'eau des canalisations
- Installation de détecteurs de fumée
- Diagnostic télétravail
- Diagnostic de performance numérique
- Attestation d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel
- Etat des nuisances sonores aériennes (ENSA)
- Etat des risques et pollutions (ERP)
- Constat sécurité piscine
- Analyses de la qualité de l'eau des piscines
- Diagnostic de mitigation du risque inondation
- Millièmes de copropriété, tantièmes de charges
- Diagnostic Technique Global (DTG) / Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)
- Collecte et transmission des documents nécessaires à la mise à jour des règlements de copropriété dans le cadre de l'article 49 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965
- Diagnostic accessibilité handicapés
- Expertise en valeur vénale

**Garantie RC Professionnelle : 3 000 000 € par sinistre et par année d'assurance et par Cabinet.**

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

Sa validité cesse pour les risques situés à l'Etranger dès lors que l'assurance de ces derniers doit être souscrite conformément à la Législation Locale auprès d'Assureurs agréés dans la nation considérée.

La présente attestation est valable pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 1<sup>er</sup> janvier 2025, sous réserve du paiement de la prime et des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Etablie à PARIS LA DEFENSE, le 19 décembre 2023, pour la Société AXA

Wifa Towana Hissane Hissane  
Née le 10/05/1980 à Nanterra - 92127  
1984 aux de 16/05/1980, 04/02/1982  
1984, 04/04/1984, 04/02/1985  
1985, 04/04/1985, 04/02/1986  
1986, 04/04/1986, 04/02/1987  
1987, 04/04/1987, 04/02/1988  
1988, 04/04/1988, 04/02/1989  
1989, 04/04/1989, 04/02/1990  
1990, 04/04/1990, 04/02/1991  
1991, 04/04/1991, 04/02/1992  
1992, 04/04/1992, 04/02/1993  
1993, 04/04/1993, 04/02/1994  
1994, 04/04/1994, 04/02/1995  
1995, 04/04/1995, 04/02/1996  
1996, 04/04/1996, 04/02/1997  
1997, 04/04/1997, 04/02/1998  
1998, 04/04/1998, 04/02/1999  
1999, 04/04/1999, 04/02/2000  
2000, 04/04/2000, 04/02/2001  
2001, 04/04/2001, 04/02/2002  
2002, 04/04/2002, 04/02/2003  
2003, 04/04/2003, 04/02/2004  
2004, 04/04/2004, 04/02/2005  
2005, 04/04/2005, 04/02/2006  
2006, 04/04/2006, 04/02/2007  
2007, 04/04/2007, 04/02/2008  
2008, 04/04/2008, 04/02/2009  
2009, 04/04/2009, 04/02/2010  
2010, 04/04/2010, 04/02/2011  
2011, 04/04/2011, 04/02/2012  
2012, 04/04/2012, 04/02/2013  
2013, 04/04/2013, 04/02/2014  
2014, 04/04/2014, 04/02/2015  
2015, 04/04/2015, 04/02/2016  
2016, 04/04/2016, 04/02/2017  
2017, 04/04/2017, 04/02/2018  
2018, 04/04/2018, 04/02/2019  
2019, 04/04/2019, 04/02/2020  
2020, 04/04/2020, 04/02/2021  
2021, 04/04/2021, 04/02/2022  
2022, 04/04/2022, 04/02/2023  
2023, 04/04/2023, 04/02/2024  
2024, 04/04/2024, 04/02/2025  
2025, 04/04/2025, 04/02/2026  
2026, 04/04/2026, 04/02/2027  
2027, 04/04/2027, 04/02/2028  
2028, 04/04/2028, 04/02/2029  
2029, 04/04/2029, 04/02/2030  
2030, 04/04/2030, 04/02/2031  
2031, 04/04/2031, 04/02/2032  
2032, 04/04/2032, 04/02/2033  
2033, 04/04/2033, 04/02/2034  
2034, 04/04/2034, 04/02/2035  
2035, 04/04/2035, 04/02/2036  
2036, 04/04/2036, 04/02/2037  
2037, 04/04/2037, 04/02/2038  
2038, 04/04/2038, 04/02/2039  
2039, 04/04/2039, 04/02/2040  
2040, 04/04/2040, 04/02/2041  
2041, 04/04/2041, 04/02/2042  
2042, 04/04/2042, 04/02/2043  
2043, 04/04/2043, 04/02/2044  
2044, 04/04/2044, 04/02/2045  
2045, 04/04/2045, 04/02/2046  
2046, 04/04/2046, 04/02/2047  
2047, 04/04/2047, 04/02/2048  
2048, 04/04/2048, 04/02/2049  
2049, 04/04/2049, 04/02/2050  
2050, 04/04/2050, 04/02/2051  
2051, 04/04/2051, 04/02/2052  
2052, 04/04/2052, 04/02/2053  
2053, 04/04/2053, 04/02/2054  
2054, 04/04/2054, 04/02/2055  
2055, 04/04/2055, 04/02/2056  
2056, 04/04/2056, 04/02/2057  
2057, 04/04/2057, 04/02/2058  
2058, 04/04/2058, 04/02/2059  
2059, 04/04/2059, 04/02/2060  
2060, 04/04/2060, 04/02/2061  
2061, 04/04/2061, 04/02/2062  
2062, 04/04/2062, 04/02/2063  
2063, 04/04/2063, 04/02/2064  
2064, 04/04/2064, 04/02/2065  
2065, 04/04/2065, 04/02/2066  
2066, 04/04/2066, 04/02/2067  
2067, 04/04/2067, 04/02/2068  
2068, 04/04/2068, 04/02/2069  
2069, 04/04/2069, 04/02/2070  
2070, 04/04/2070, 04/02/2071  
2071, 04/04/2071, 04/02/2072  
2072, 04/04/2072, 04/02/2073  
2073, 04/04/2073, 04/02/2074  
2074, 04/04/2074, 04/02/2075  
2075, 04/04/2075, 04/02/2076  
2076, 04/04/2076, 04/02/2077  
2077, 04/04/2077, 04/02/2078  
2078, 04/04/2078, 04/02/2079  
2079, 04/04/2079, 04/02/2080  
2080, 04/04/2080, 04/02/2081  
2081, 04/04/2081, 04/02/2082  
2082, 04/04/2082, 04/02/2083  
2083, 04/04/2083, 04/02/2084  
2084, 04/04/2084, 04/02/2085  
2085, 04/04/2085, 04/02/2086  
2086, 04/04/2086, 04/02/2087  
2087, 04/04/2087, 04/02/2088  
2088, 04/04/2088, 04/02/2089  
2089, 04/04/2089, 04/02/2090  
2090, 04/04/2090, 04/02/2091  
2091, 04/04/2091, 04/02/2092  
2092, 04/04/2092, 04/02/2093  
2093, 04/04/2093, 04/02/2094  
2094, 04/04/2094, 04/02/2095  
2095, 04/04/2095, 04/02/2096  
2096, 04/04/2096, 04/02/2097  
2097, 04/04/2097, 04/02/2098  
2098, 04/04/2098, 04/02/2099  
2099, 04/04/2099, 04/02/2100  
2100, 04/04/2100, 04/02/2101  
2101, 04/04/2101, 04/02/2102  
2102, 04/04/2102, 04/02/2103  
2103, 04/04/2103, 04/02/2104  
2104, 04/04/2104, 04/02/2105  
2105, 04/04/2105, 04/02/2106  
2106, 04/04/2106, 04/02/2107  
2107, 04/04/2107, 04/02/2108  
2108, 04/04/2108, 04/02/2109  
2109, 04/04/2109, 04/02/2110  
2110, 04/04/2110, 04/02/2111  
2111, 04/04/2111, 04/02/2112  
2112, 04/04/2112, 04/02/2113  
2113, 04/04/2113, 04/02/2114  
2114, 04/04/2114, 04/02/2115  
2115, 04/04/2115, 04/02/2116  
2116, 04/04/2116, 04/02/2117  
2117, 04/04/2117, 04/02/2118  
2118, 04/04/2118, 04/02/2119  
2119, 04/04/2119, 04/02/2120  
2120, 04/04/2120, 04/02/2121  
2121, 04/04/2121, 04/02/2122  
2122, 04/04/2122, 04/02/2123  
2123, 04/04/2123, 04/02/2124  
2124, 04/04/2124, 04/02/2125  
2125, 04/04/2125, 04/02/2126  
2126, 04/04/2126, 04/02/2127  
2127, 04/04/2127, 04/02/2128  
2128, 04/04/2128, 04/02/2129  
2129, 04/04/2129, 04/02/2130  
2130, 04/04/2130, 04/02/2131  
2131, 04/04/2131, 04/02/2132  
2132, 04/04/2132, 04/02/2133  
2133, 04/04/2133, 04/02/2134  
2134, 04/04/2134, 04/02/2135  
2135, 04/04/2135, 04/02/2136  
2136, 04/04/2136, 04/02/2137  
2137, 04/04/2137, 04/02/2138  
2138, 04/04/2138, 04/02/2139  
2139, 04/04/2139, 04/02/2140  
2140, 04/04/2140, 04/02/2141  
2141, 04/04/2141, 04/02/2142  
2142, 04/04/2142, 04/02/2143  
2143, 04/04/2143, 04/02/2144  
2144, 04/04/2144, 04/02/2145  
2145, 04/04/2145, 04/02/2146  
2146, 04/04/2146, 04/02/2147  
2147, 04/04/2147, 04/02/2148  
2148, 04/04/2148, 04/02/2149  
2149, 04/04/2149, 04/02/2150  
2150, 04/04/2150, 04/02/2151  
2151, 04/04/2151, 04/02/2152  
2152, 04/04/2152, 04/02/2153  
2153, 04/04/2153, 04/02/2154  
2154, 04/04/2154, 04/02/2155  
2155, 04/04/2155, 04/02/2156  
2156, 04/04/2156, 04/02/2157  
2157, 04/04/2157, 04/02/2158  
2158, 04/04/2158, 04/02/2159  
2159, 04/04/2159, 04/02/2160  
2160, 04/04/2160, 04/02/2161  
2161, 04/04/2161, 04/02/2162  
2162, 04/04/2162, 04/02/2163  
2163, 04/04/2163, 04/02/2164  
2164, 04/04/2164, 04/02/2165  
2165, 04/04/2165, 04/02/2166  
2166, 04/04/2166, 04/02/2167  
2167, 04/04/2167, 04/02/2168  
2168, 04/04/2168, 04/02/2169  
2169, 04/04/2169, 04/02/2170  
2170, 04/04/2170, 04/02/2171  
2171, 04/04/2171, 04/02/2172  
2172, 04/04/2172, 04/02/2173  
2173, 04/04/2173, 04/02/2174  
2174, 04/04/2174, 04/02/2175  
2175, 04/04/2175, 04/02/2176  
2176, 04/04/2176, 04/02/2177  
2177, 04/04/2177, 04/02/2178  
2178, 04/04/2178, 04/02/2179  
2179, 04/04/2179, 04/02/2180  
2180, 04/04/2180, 04/02/2181  
2181, 04/04/2181, 04/02/2182  
2182, 04/04/2182, 04/02/2183  
2183, 04/04/2183, 04/02/2184  
2184, 04/04/2184, 04/02/2185  
2185, 04/04/2185, 04/02/2186  
2186, 04/04/2186, 04/02/2187  
2187, 04/04/2187, 04/02/2188  
2188, 04/04/2188, 04/02/2189  
2189, 04/04/2189, 04/02/2190  
2190, 04/04/2190, 04/02/2191  
2191, 04/04/2191, 04/02/2192  
2192, 04/04/2192, 04/02/2193  
2193, 04/04/2193, 04/02/2194  
2194, 04/04/2194, 04/02/2195  
2195, 04/04/2195, 04/02/2196  
2196, 04/04/2196, 04/02/2197  
2197, 04/04/2197, 04/02/2198  
2198, 04/04/2198, 04/02/2199  
2199, 04/04/2199, 04/02/2200  
2200, 04/04/2200, 04/02/2201  
2201, 04/04/2201, 04/02/2202  
2202, 04/04/2202, 04/02/2203  
2203, 04/04/2203, 04/02/2204  
2204, 04/04/2204, 04/02/2205  
2205, 04/04/2205, 04/02/2206  
2206, 04/04/2206, 04/02/2207  
2207, 04/04/2207, 04/02/2208  
2208, 04/04/2208, 04/02/2209  
2209, 04/04/2209, 04/02/2210  
2210, 04/04/2210, 04/02/2211  
2211, 04/04/2211, 04/02/2212  
2212, 04/04/2212, 04/02/2213  
2213, 04/04/2213, 04/02/2214  
2214, 04/04/2214, 04/02/2215  
2215, 04/04/2215, 04/02/2216  
2216, 04/04/2216, 04/02/2217  
2217, 04/04/2217, 04/02/2218  
2218, 04/04/2218, 04/02/2219  
2219, 04/04/2219, 04/02/2220  
2220, 04/04/2220, 04/02/2221  
2221, 04/04/2221, 04/02/2222  
2222, 04/04/2222, 04/02/2223  
2223, 04/04/2223, 04/02/2224  
2224, 04/04/2224, 04/02/2225  
2225, 04/04/2225, 04/02/2226  
2226, 04/04/2226, 04/02/2227  
2227, 04/04/2227, 04/02/2228  
2228, 04/04/2228, 04/02/2229  
2229, 04/04/2229, 04/02/2230  
2230, 04/04/2230, 04/02/2231  
2231, 04/04/2231, 04/02/2232  
2232, 04/04/2232, 04/02/2233  
2233, 04/04/2233, 04/02/2234  
2234, 04/04/2234, 04/02/2235  
2235, 04/04/2235, 04/02/2236  
2236, 04/04/2236, 04/02/2237  
2237, 04/04/2237, 04/02/2238  
2238, 04/04/2238, 04/02/2239  
2239, 04/04/2239, 04/02/2240  
2240, 04/04/2240, 04/02/2241  
2241, 04/04/2241, 04/02/2242  
2242, 04/04/2242, 04/02/2243  
2243, 04/04/2243, 04/02/2244  
2244, 04/04/2244, 04/02/2245  
2245, 04/04/2245, 04/02/2246  
2246, 04/04/2246, 04/02/2247  
2247, 04/04/2247, 04/02/2248  
2248, 04/04/2248, 04/02/2249  
2249, 04/04/2249, 04/02/2250  
2250, 04/04/2250, 04/02/2251  
2251, 04/04/2251, 04/02/2252  
2252, 04/04/2252, 04/02/2253  
2253, 04/04/2253, 04/02/2254  
2254, 04/04/2254, 04/02/2255  
2255, 04/04/2255, 04/02/2256  
2256, 04/04/2256, 04/02/2257  
2257, 04/04/2257, 04/02/2258  
2258, 04/04/2258, 04/02/2259  
2259, 04/04/2259, 04/02/2260  
2260, 04/04/2260, 04/02/2261  
2261, 04/04/2261, 04/02/2262  
2262, 04/04/2262, 04/02/2263  
2263, 04/04/2263, 04/02/2264  
2264, 04/04/2264, 04/02/2265  
2265, 04/04/2265, 04/02/2266  
2266, 04/04/2266, 04/02/2267  
2267, 04/04/2267, 04/02/2268  
2268, 04/04/2268, 04/02/2269  
2269, 04/04/2269, 04/02/2270  
2270, 04/04/2270, 04/02/2271  
2271, 04/04/2271, 04/02/2272  
2272, 04/04/2272, 04/02/2273  
2273, 04/04/2273, 04/02/2274  
2274, 04/04/2274, 04/02/2275  
2275, 04/04/2275, 04/02/2276  
2276, 04/04/2276, 04/02/2277  
2277, 04/04/2277, 04/02/2278  
2278, 04/04/2278, 04/02/2279  
2279, 04/04/2279, 04/02/2280  
2280, 04/04/2280, 04/02/2281  
2281, 04/04/2281, 04/02/2282  
2282, 04/04/2282, 04/02/2283  
2283, 04/04/2283, 04/02/2284  
2284, 04/04/2284, 04/02/2285  
2285, 04/04/2285, 04/02/2286  
2286, 04/04/2286, 04/02/2287  
2287, 04/04/2287, 04/02/2288  
2288, 04/04/2288, 04/02/2289  
2289, 04/04/2289, 04/02/2290  
2290, 04/04/2290, 04/02/2291  
2291, 04/04/2291, 04/02/2292  
2292, 04/04/2292, 04/02/2293  
2293, 04/04/2293, 04/02/2294  
2294, 04/04/2294, 04/02/2295  
2295, 04/04/2295, 04/02/2296  
2296, 04/04/2296, 04/02/2297  
2297, 04/04/2297, 04/02/2298  
2298, 04/04/2298, 04/02/2299  
2299, 04/04/2299, 04/02/2300  
2300, 04/04/2300, 04/02/2301  
2301, 04/04/2301, 04/02/2302  
2302, 04/04/2302, 04/02/2303  
2303, 04/04/2303, 04/02/2304  
2304, 04/04/2304, 04/02/2305  
2305, 04/04/2305, 04/02/2306  
2306, 04/04/2306, 04/02/2307  
2307, 04/04/2307, 04/02/2308  
2308, 04/04/2308, 04/02/2309  
2309, 04/04/2309, 04/02/2310  
2310, 04/04/2310, 04/02/2311  
2311, 04/04/2311, 04/02/2312  
2312, 04/04/2312, 04/02/2313  
2313, 04/04/2313, 04/02/2314  
2314, 04/04/2314, 04/02/2315  
2315, 04/04/2315, 04/02/2316  
2316, 04/04/2316, 04/02/2317  
2317, 04/04/2317, 04/02/2318  
2318, 04/04/2318, 04/02/2



**CABINET AGENDA AUDE-HERAULT**  
SAS Languedoc Expertises Immobilières  
16 avenue Jean Moulin - 34500 BEZIERS  
[3411agenda@gmail.com](mailto:3411agenda@gmail.com)  
Rendez-vous & Devis : 04 67 30 56 71  
Suivi de dossier & facture :  
[agendasaisie@gmail.com](mailto:agendasaisie@gmail.com)  
Ligne SMS : 07 69 570 575

**Mr Paul SHARRATT**

**Dossier N° 2024-06-1824 AD #T**

# État du bâtiment relatif à la présence de termites

## DÉSIGNATION DU OU DES BÂTIMENTS

Adresse : **Résidence "LE FONSERANE" 190 rue des Christols  
Appartement B31 au rez-de-chaussée  
34500 BEZIERS**

Référence cadastrale : **MZ / 414**

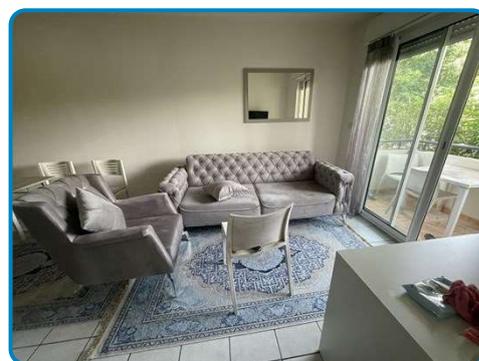
Lot(s) de copropriété : **Sans objet** N° étage : **Sans objet**

Nature du bâtiment : **Immeuble collectif**

Étendue de la prestation : **Parties Privatives**

Nombre de niveaux :

Année de construction : **Non communiquée**



## DÉSIGNATION DU CLIENT

Client : **SCP AVENIR DROIT MAÎTRE AYRAL - BESSIERE - GARY SALVARO – 14 Cours Jean Jaures 34120 PEZENAS**

Qualité du client (sur déclaration de l'intéressé) :

- Propriétaire de l'immeuble
- Autre, le cas échéant (préciser) : **Huissier**

## DÉSIGNATION DE L'OPÉRATEUR DE DIAGNOSTIC

Opérateur de diagnostic : **Adrien DARCOURT**  
Certification n°C3046 délivrée le 16/02/2023 pour 7 ans par LCC Qualixpert (17 rue Borrel 81100 CASTRES)

Cabinet de diagnostics : **CABINET AGENDA AUDE-HERAULT**  
**SAS Languedoc Expertises Immobilières 16 avenue Jean Moulin – 34500 BEZIERS**  
N° SIRET : **433 997 236 00024**

Compagnie d'assurance : **AXA** N° de police : **10755853504** Validité : **01/01/2024 au 31/12/2024**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné sous le nom de l'opérateur de diagnostic concerné.



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

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.  
SAS au capital de 30.016 € - SIRET : 433 997 236 00024 - APE : 7112B





## RÉALISATION DE LA MISSION

N° de dossier : **2024-06-1824 AD #T**

Ordre de mission du : **04/06/2024**  
L'attestation requise par l'article R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service.

Accompagnateur(s) : **Pas d'accompagnateur**

Informations collectées auprès du donneur d'ordre : **Traitement antérieur contre les termites :**  **Oui**  **Non**  **Ne sait pas**  
**Présence de termites dans le bâtiment :**  **Oui**  **Non**  **Ne sait pas**

Document(s) fourni(s) : **Aucun**

Moyens mis à disposition : **Aucun**

Laboratoire(s) d'analyses : **Sans objet**

Commentaires : **Néant**

## CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Articles L126-4 à L126-6 et R126-2 à R126-4 du Code de la Construction et de l'Habitation : Obligations d'entretien
- Article L126-24 du Code de la Construction et de l'Habitation : Informations et diagnostics obligatoires
- Articles L131-3 du Code de la Construction et de l'Habitation : Stabilité et solidité
- Articles R126-42 et D126-43 du Code de la Construction et de l'Habitation : État du bâtiment relatif à la présence de termites
- Articles R131-4, R184-7 et R184-8 du Code de la Construction et de l'Habitation : Protection contre les insectes xylophages
- Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Arrêté du 29 mars 2007 modifié définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites
- Norme NF P 03-201 (Mars 2012) : État du bâtiment relatif à la présence de termites
- Existence d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L131-3 du CCH :  **Oui**  **Non**

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

## LIMITES DU DOMAINE D'APPLICATION DU DIAGNOSTIC

Cet état relatif à la présence de termites a pour objectif de rechercher, au moment de l'intervention, des traces visibles d'infestations ou altérations provoquées par des termites, de les repérer et de dresser le présent constat, résultat d'un examen visuel de l'ensemble des parties visibles et accessibles susceptibles d'être démontées sans outils, ainsi que de sondages non destructifs des bois (sauf parties déjà altérées ou dégradées) au moyen d'un poinçon.

Les éléments cachés (plafonds, murs, sols) par du mobilier, des revêtements de décoration de type moquette, PVC, lambris, panneaux bois, isolation, cloison ou tout autre matériau pouvant masquer un élément bois, ne peuvent être examinés par manque d'accessibilité. Les parties d'ouvrage et éléments en bois inclus dans la structure du bâtiment, les éléments coffrés ou les sous-faces de planchers ne peuvent être contrôlés, notre mission n'autorisant pas de démontage ni de destruction.

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 eu bûchage (enlèvement de matière, afin de vérifier jusqu'où s'est répandue l'attaque). 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.



## SYNTHÈSE DE L'ÉTAT DU BÂTIMENT RELATIF À LA PRÉSENCE DE TERMITES

**Dans le cadre de la mission objet du présent rapport,  
il n'a pas été repéré d'indices d'infestation de termites.**

À défaut d'un état relatif à la présence de termites dans les parties communes, le vendeur ne pourra pas être exonéré de la garantie contre les vices cachés concernant sa quote-part des parties communes.

### Nota :

- ▶ Dans le cas de la présence de termites (y compris aux abords immédiats du bâtiment), il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L126-4 et R126-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.  
*Cette déclaration consiste, dans le mois suivant l'édition du présent rapport, en un courrier recommandé accompagné d'une copie complète du présent rapport, annexes comprises.*
- ▶ Dans le cas de la présence de mэрule, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue à l'article L126-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.  
*Cette déclaration consiste en un courrier recommandé accompagné d'une copie complète du présent rapport, annexes comprises.*
- ▶ Conformément à l'article L271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation, 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.



AGENDA Diagnostics vous éclaire sur les pathologies, avec des solutions à mettre en œuvre.

Obtenez plus d'informations en scannant le QR Code ci-contre ou en cliquant sur le lien suivant :

<https://www.agendadiagnostics.fr/etat-parasitaire-guide-des-pathologies.html>

## IDENTIFICATION DES PARTIES DU BÂTIMENT VISITÉES ET RÉSULTATS DU DIAGNOSTIC

### Légende des colonnes des tableaux de repérage

COLONNE	Abréviation	Commentaire
Parties de bâtiment visitées	HR	Taux d'humidité relative du local
	TA	Température ambiante du local
Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	A, B, ..., Z	Murs : le mur A est le mur d'entrée dans la pièce, les lettres suivantes sont affectées aux autres murs en fonction du sens des aiguilles d'une montre
Résultat du diagnostic d'infestation	Absence d'indice	Absence d'indice d'infestation de termites

### RDC

PARTIES DE BÂTIMENT VISITÉES	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	Résultat du diagnostic d'infestation
Séjour coin cuisine	Conduit(s) de fluide(s) non susceptible(s) de contenir de l'amiante, Élément(s) cellulosique(s) de l'immeuble directement visible(s) et accessible(s), Fenêtre(s), Mur(s), Plafond, Porte(s), Proximité des points d'eau, Sol et/ou plancher	Absence d'indice
Chambre	Élément(s) cellulosique(s) de l'immeuble directement visible(s) et accessible(s), Fenêtre(s), Mur(s), Plafond, Porte(s), Sol et/ou plancher	Absence d'indice
Salle de bains - WC	Conduit(s) de fluide(s) non susceptible(s) de contenir de l'amiante, Élément(s) cellulosique(s) de l'immeuble directement visible(s) et accessible(s), Mur(s), Plafond, Porte(s), Proximité des points d'eau, Sol et/ou plancher	Absence d'indice



PARTIES DE BÂTIMENT VISITÉES	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	Résultat du diagnostic d'infestation
Balcon	Elément(s) cellulosique(s) de l'immeuble directement visible(s) et accessible(s), Fenêtre(s), Garde corps métallique, Mur(s), Sol et/ou plancher, Volet(s)	Absence d'indice

## IDENTIFICATION DES BÂTIMENTS ET PARTIES DU BÂTIMENT (PIÈCES ET VOLUMES) N'AYANT PU ÊTRE VISITÉS ET JUSTIFICATION

Néant

## IDENTIFICATION DES OUVRAGES, PARTIES D'OUVRAGES ET ÉLÉMENTS QUI N'ONT PAS ÉTÉ EXAMINÉS ET JUSTIFICATION

LOCALISATION	Justification	Photo
ENCOMBREMENT : Locaux occupés et/ou encombrés (voir photos), le contrôle est donc forcément partiel, des anomalies peuvent apparaître lors de l'enlèvement de l'encombrement ou du mobilier. Toute actualisation de l'état parasitaire devra être faite après enlèvement du mobilier ou de l'encombrement, faute de quoi les réserves ne pourront pas être levées		
Planchers : sous face non contrôlable et face non contrôlable si masquée par un revêtement de type moquette, stratifié, linoleum, mobilier.....	Notre mission n'autorise pas de démontage ni de destruction	
La face des bois (huisseries, plinthes, lambris.....) mis en œuvre contre les maçonneries est non contrôlable.	Notre mission n'autorise pas de démontage ni de destruction	
Les éléments bois masqués (plafonds, murs, sols) par des revêtements de décoration de type moquette, Pvc, lambris, panneaux bois, isolation, cloison ou tout autre matériau fixé ou collé n'ont pu être examinés par manque d'accessibilité.	Notre mission n'autorise pas de démontage ni de destruction	
Les parties d'ouvrage et éléments en bois inclus dans la structure du bâtiment ou masqués par les enduits, les éléments coffrés (poutres plâtrées...) ou les sous faces de planchers n'ont pas pu être contrôlés.	Notre mission n'autorise pas de démontage ni de destruction	

## MOYENS D'INVESTIGATION UTILISÉS

À tous les niveaux du bâtiment, y compris les niveaux inférieurs non habités (caves, vides sanitaires, garages...) :

- ▶ Examen visuel des parties visibles et accessibles : sols, murs, cloisons, plafonds et ensemble des éléments de bois, produits cellulosiques non rattachés au bâti (débris de bois, planches, cageots, papiers, cartons, etc.) posés à même le sol, matériaux non cellulosiques rattachés au bâti et pouvant être altérés par les termites (matériaux d'isolation, gaines électriques, revêtement de sol ou muraux, etc.) ;
- ▶ Sondage mécanique non destructif des bois visibles et accessibles, notamment à l'aide de poinçons, de lames, etc., sauf sur les éléments en bois dégradés, où les sondages sont approfondis et si nécessaire destructifs.

Inspection du périmètre externe du bâtiment (dans sa totalité ou partiellement en fonction de la nature des obstacles techniques) sur une zone de 10 mètres de distance dans la limite de la propriété par rapport à l'emprise du bâtiment : examen des arbres et autres végétaux,



souches, piquets de clôture, poteaux, planches ou autres débris de végétaux posés sur le sol, des stockages de bois et de tous les matériaux contenant de la cellulose.

L'équipement de base de l'opérateur doit comporter a minima un poinçon, une lame (couteau, cutter), une lampe et une loupe.

## CONSTATATIONS DIVERSES

Les constatations suivantes ne concernent le bâtiment objet du présent état que si la case correspondante est cochée :

- Présence d'indices d'infestation d'agents de dégradation biologique du bois autres que les termites
- Présence d'indices d'infestation de termites aux abords immédiats
- Signes de traitement antérieur
- Autres constatations

## DATES DE VISITE ET D'ÉTABLISSEMENT DE L'ÉTAT

Visite effectuée le **07/06/2024** (temps passé sur site : 2h30)

État rédigé à **BEZIERS**, le **09/06/2024**

Opérateur de diagnostic : **Adrien DARCOURT**

Durée de validité : **Six mois, jusqu'au 08/12/2024**

Signature de l'opérateur de diagnostic



Tél : 06 66 46 44 85

Cachet de l'entreprise



**CABINET AGENDA AUDE-HERAULT**

SAS Languedoc Expertises Immobilières  
16 avenue Jean Moulin  
34500 BEZIERS

Tél : 0467305671 Prise RV

SIRET : 433 997 236 00024 – APE : 7112B

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

## ANNEXES



## Notice d'information

### GÉNÉRALITÉS SUR LES TERMITES (ISOPTÈRES)

En France métropolitaine et dans les DOM, les zones contaminées ou susceptibles de l'être font l'objet de mesures réglementaires (arrêtés préfectoraux et/ou municipaux).

Il existe une carte précisant les départements soumis à arrêtés préfectoraux, disponible sur le site : [www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr).

Dans les DOM, il est fréquent que des espèces différentes attaquent la même construction.

Termites présents en France métropolitaine

#### **Termites souterrains**

À ce jour, en France métropolitaine, cinq espèces de termites souterrains sont identifiées (voir le fascicule de documentation FD X 40- 501) :

- Reticulitermes flavipes ;
- Reticulitermes lucifugus ;
- Reticulitermes banyulensis ;
- Reticulitermes grassei ;
- Reticulitermes urbis.

L'infestation d'un bâtiment débute le plus souvent à partir de ses assises, caves, sous-sols, sols, vides sanitaires, mitoyennetés, et d'une manière générale de tout contact avec la terre. Lors de la réalisation d'un état relatif à la présence de termites, une attention toute particulière est portée à l'examen de ces zones.

Les termites progressent du sol vers les niveaux supérieurs. Il est rare que la charpente d'un immeuble isolé soit attaquée par des termites s'il n'y a pas d'infestation ailleurs dans le bâtiment en particulier dans les niveaux inférieurs.

#### **Termites dits de bois sec**

L'espèce *Kalotermes flavicolis* est présente dans le sud de la France métropolitaine, principalement sur le pourtour méditerranéen. Fréquente dans les jardins sur les arbres fruitiers, dans les espaces verts et dans les vignes, cette espèce ne provoque qu'exceptionnellement des dégâts dans les lieux habités. Si c'est le cas, les dégradations sont très localisées.

Le genre *Cryptotermes* est présent sur le territoire métropolitain, où il est signalé de façon très ponctuelle.

### TERMITES PRÉSENTS DANS LES DOM

#### **Termites souterrains**

Dans les Départements d'Outre-Mer, les espèces de termites souterrains provoquant des dégâts dans les bâtiments sont nombreuses et très actives. Les conditions climatiques favorisent leur développement.

On rencontre essentiellement deux genres :

*Coptotermes* : Réunion, Guyane ;

*Heterotermes* : Guyane, Guadeloupe, Martinique.

#### **Termites dits de bois sec**

Dans tous ces départements, les espèces rencontrées appartiennent au genre *Cryptotermes*. Leurs besoins en eau sont peu importants. L'humidité des bois « secs à l'air » peut suffire à assurer leur développement.

De l'extérieur, les signes de leur activité sont peu évidents. On détecte les infestations par la présence de petits tas d'excréments en forme de petits granulés de 0,5 mm à 1 mm de diamètre environ, de la couleur des bois attaqués, qui accumulés pendant un certain temps dans le nid sont rejetés à l'extérieur par des petits orifices à peine visibles.

#### **Termites arboricoles**

Certaines espèces de termites à nids épigés (souvent sur les arbres) peuvent provoquer des dégâts importants. Elles appartiennent au genre *Nasutitermes*.

Ces espèces construisent des galeries tunnels et des nids sur les troncs d'arbres, les branches ou dans les constructions. Elles passent également par des réseaux de galeries souterrains pour exploiter des végétaux ou s'attaquer aux maisons.

*Nasutitermes* : Guyane, Guadeloupe, Martinique.

### EXEMPLES DE NATURE D'INDICES D'INFESTATION PAR LES TERMITES SOUTERRAINS

- a) Altérations dans le bois ;
- b) Termites souterrains vivants ;
- c) Galeries-tunnels (ou cordonnets) ou concrétions ;
- d) Cadavres ou restes d'individus reproducteurs (imagos) ;
- e) Orifices obturés ou non.

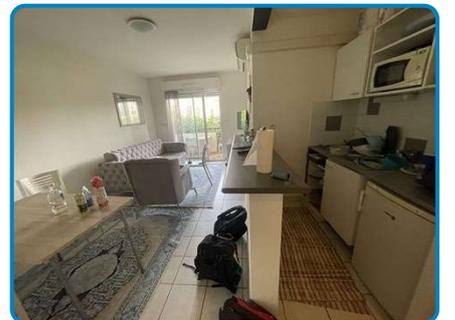
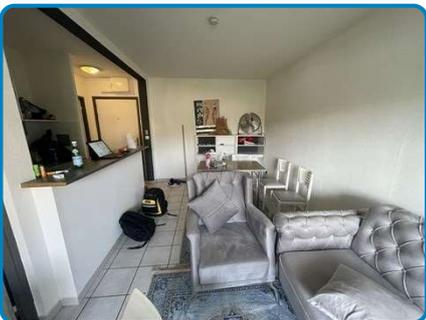
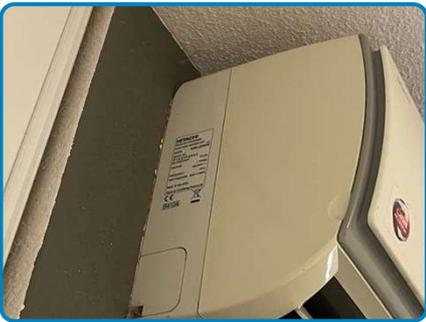
### EXEMPLES DE NATURE D'INDICES D'INFESTATION PAR LES TERMITES DE BOIS SEC

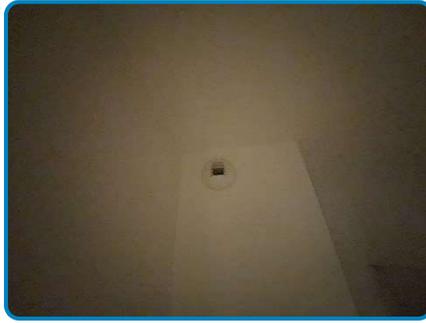
- a) Altérations dans le bois (avec fèces) ;
- b) Cadavres ou restes d'individus reproducteurs.

### EXEMPLES DE NATURE D'INDICES D'INFESTATION PAR LES TERMITES ARBORICOLES

- a) Altérations dans le bois ;
- b) Termites vivants ;
- c) Galeries-tunnels (ou cordonnets) ou concrétions ;
- d) Cadavres ou restes d'individus reproducteurs (imagos) ;
- e) Orifices obturés ou non ;
- f) Présence de nid aérien.

## Planche photographique







## Attestation d'assurance

**RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE**

AXA France IARD, atteste que : **SASU LANGUEDOC EXPERTISES IMMOBILIERES**  
Monsieur Fabien AZAIS  
16 Avenue Jean Moulin  
34500 BEZIERS

**Bénéficiaire du contrat n° 1075883504** souscrit par AGENDA France garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incombent du fait de l'exercice des activités garanties par ce contrat.

Ce contrat a pour objet de :

- Souscrire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 - 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R.271 - 1 à R.272-4 et R.273-4 à R.273-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subordonnés ;
- Garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

Sont couvertes les activités suivantes, sous réserve que les compétences de l'Assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés soient certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :

- Repérage lites A et B, constitution de DAPP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, repérage lites C, repérage avant travaux immeubles habités, examen visuel après travaux de retrait de matériaux et produits contenant de l'amiante, dans tout type de bâtiment et plus généralement dans tout type d'ouvrage ou d'équipement de génie civil. (Amiante AVEC mention)
- Repérage amiante avant travaux autres immeubles (ouvrages et infrastructures de génie civil. (Amiante AVEC mention)
- Diagnostic gestion des déchets (DGD)
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes
- Repérage de plomb avant travaux
- Mesures de concentration en plomb dans les poussières
- Etat de l'installation intérieure d'électricité, parties privatives et parties communes
- Etat de l'installation intérieure de gaz
- Diagnostic termites avant vente, parties privatives et parties communes
- Repérage de termites avant travaux
- Etat parasitaire - Diagnostic Mérieux
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) sous types de bâtiments
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) projet
- Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées
- Consult et Etude en rénovation énergétique sans mise en oeuvre des préconisations
- Audit énergétique réglementaire de bâtiments ne comportant qu'un seul logement
- Rédaction d'annexe environnementale (décret n° 2011-2058 du 30 décembre 2011)
- Mesurage surface privative (SFP)
- Mesurages surfaces habitable, utile, de plancher - Relevés de surfaces
- Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception
- Relevé de notes pour la réalisation de plans d'évacuation et constat visuel de présence ou non de parties coupe-feu dans les immeubles d'habitation
- Fiche de renseignement immeuble PERVAL / Bien
- Etat des lieux locatif
- Constat logement décent
- Prêt conventionné - Prêt à taux zéro - Normes d'habitabilité
- Détermination de la concentration en plomb dans l'eau des canalisations
- Installation de détecteurs de fumée
- Diagnostic télétravail
- Diagnostic de performance numérique
- Acceptation d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel
- Etat des nuisances sonores aériennes (ENSA)
- Etat des risques et pollutions (ERP)
- Constat sécurité piscine
- Analyses de la qualité de l'eau des piscines
- Diagnostic de mitigation du risque inondation
- Milieux de coopération, tarières de charges
- Diagnostic Technique Global (DTG) / Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)
- Collecte et transmission des documents nécessaires à la mise à jour des règlements de copropriété dans le cadre de l'article 49 de la loi n° 65-557 du 30 juillet 1965
- Diagnostic accessibilité handicapés
- Expertise en valeur vénaie

**Garantie RC Professionnelle : 3 000 000 € par sinistre et par année d'assurance et par Cabinet.**

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.  
Sa validité cesse pour les risques visés à l'étranger dès lors que l'assurance de ces derniers doit être souscrite conformément à la législation locale auprès d'Assureurs agréés dans la nation considérée.

La présente attestation est valable pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 31<sup>er</sup> janvier 2025, sous réserve du paiement de la prime et des possibilités de suspension ou de résiliation en cas d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Etablie à PARIS LA DEFENSE, le 19 décembre 2023, pour la Société AXA.

AXA France IARD SA  
Société anonyme au capital de 144 999 999 Euros  
Siège social : 313, Terrasse de l'Arche - 92127 Nanterre Cedex 723 077 460 R.C.S. Nanterre  
Bénéficiaire du Code des Assurances - N°A Intercommunautaire n° PR 14 712 027 460  
Options d'assurance autorisées de TVA - art. 281-C-8 - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

## Certifications

**Certificat N° C3046**

Monsieur **Adrien DARICOURT**

Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 et / ou PR16 consultable sur [www.qualixpert.com](http://www.qualixpert.com) conformément à l'ordonnance 2005-656 titre III du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 05 septembre 2006.

dans le(s) domaine(s) suivant(s) :

Constat de risque d'exposition au plomb	Certificat valable Du 05/01/2023 au 04/01/2030	Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention France Métropolitaine	Certificat valable Du 16/02/2023 au 15/02/2030	Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
Etat des installations intérieures de gaz	Certificat valable Du 05/01/2023 au 04/01/2030	Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
Etat des installations intérieures d'électricité	Certificat valable Du 05/01/2023 au 04/01/2030	Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
Amiante avec mention	Certificat valable Du 16/02/2023 au 15/02/2030	Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.
Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments	Certificat valable Du 18/05/2023 au 17/05/2030	Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Date d'établissement le mardi 29 novembre 2022

Marjorie ALBERT  
Directrice Administrative

*P10*

Une certification peut être suspendue, modifiée ou retirée à tout moment.  
Pour une utilisation appropriée de ce certificat, la portée des certifications et leurs validités doivent être vérifiées sur le site internet de LCC QUALIXPERT [www.qualixpert.com](http://www.qualixpert.com).

F09 Certification de compétence version N 010120

LCC 17, rue Sorel - 81100 CASTRES  
Tel. 05 63 73 06 13 - Fax 05 63 78 32 87 - [www.qualixpert.com](http://www.qualixpert.com)  
soit un capital de 8000 euros - APE 7120B - RCS Castres SIRET 493 037 832 00018

## Attestation d'indépendance

« Je soussigné Fabien AZAIS, Gérant du Cabinet AGENDA, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
- Que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
- Avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
  - N'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
  - Ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit. »

SAS LANGUEDOC EXPERTISES IMMOBILIERES  
Cabinet AGENDA Aude-Hérault  
16 Avenue Jean Moulin - 04 67 30 56 71  
34500 Béziers  
Siret 433 997 236 000 24 - APE 7112 B - Capital 30016 €

*FABIAN AZAIS*



**BAIL COMMERCIAL**  
**Soumis aux dispositions de l'article L 145-1 du Code du Commerce**

**PARTIE 1 – CONDITIONS PARTICULIERES**

**PARTIES**

- **Mr SHARRAT Paul & Lindsay**  
Né le. *12<sup>ème</sup> Décembre 1969 / 27<sup>ème</sup> Février 1971*  
A *Wolverhampton / Birmingham*  
Demeurant 2 Holme Lea, Micklethwaite, Wigton, Cumbria, CA7 0EZ, Angleterre.  
De Nationalité *Anglais / Anglaise*

Ci-après dénommé « le Bailleur »

ET

- **La Société SERIFOS, société par actions simplifiée** au capital social de 1 000,00 €, dont le siège social est situé Résidence FONSERANE 190, rue des Christols à BEZIERS (34 500), immatriculée au RCS de BEZIERS sous le numéro 802 840 892, prise en la personne de sa Présidente CIRENA CONSEIL, société à responsabilité limitée au capital de 12 000 euros, dont le siège social est 3 rue de la Gendarmerie, 66700 ARGELES SUR MER, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 798 235 115, elle-même représentée par Monsieur Eric JOURNIAT, en sa qualité de gérant,

Ci-après dénommée « le Preneur »

**REFERENCES DU LOT LOUE**

Dans la Résidence FONSERANE, 9105 avenue de la DEVEZE, 34200 BEZIERS.

**Appartement**

N° lot : B31

Type : T2

Niveau : .....

Superficie appartement : 36 m2

Tantième : ..... /10 000èmes de la propriété du sol et des parties communes

**Parking**

N° .....

**MONTANT DU LOYER ANNUEL :**  
(en chiffres et en lettres)

4382.45€ H.T

Soit, en lettres Quatre mille trois cent quatrevingt-deux euros et quarante-cinq centimes HT

Fait à : Micklethwaite

Le : 25<sup>e</sup> Mai 2013

Signatures: P. Sherratt

[Signature]

Le Bailleur  
(Avec mention « Lu et approuvé »)

Le Preneur

Lu et approuvé

[Signature]

**PARTIE 2 – CONDITIONS GENERALES**

Entre les soussignés, tels que désignés aux « CONDITIONS PARTICULIERES », il a été convenu ce qui suit :

Le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR qui accepte, le lot dont la désignation figure dans les conditions particulières ci-dessus, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce et le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, pour ses articles non codifiés, portant statut des baux commerciaux.

**ARTICLE PRELIMINAIRE**

Un contrat de bail avait initialement été formalisé concernant le lot loué, entre le bailleur et le preneur initial, la société VCR, ancien exploitant de la résidence de tourisme.

Il est précisé que la société VCR s'appelait "VILLAGE CENTER GESTION" jusqu'au 1er juillet 2013, date à laquelle elle a changé de dénomination pour "SARL MMV BY PROMEO", puis elle a de nouveau changé de dénomination le 27 septembre 2013 pour devenir "VCR"

Concernant un certain nombre de propriétaires de la résidence, par plusieurs congés individuels, la SARL VCR a fait délivrer par huissier à un certain nombre de copropriétaires bailleurs un congé à l'effet de "faire cesser le bail" à des dates diverses.

Puis, la société SERIFOS est devenue propriétaire du fonds de commerce de résidence de tourisme classé suivant acte en date du 26 mars 2014.

Des négociations sont intervenues entre SERIFOS et les différents copropriétaires, et pour les copropriétaires dont les baux ont été résiliés, il a été décidé de conclure un nouveau bail, soit le présent document contractuel.

## 1. DEFINITION DU LOT LOUE

Le terme « lot loué » désigne les locaux meublés à usage d'habitation donnés en location, en ce compris les droits détenus par le bailleur dans les parties communes nécessaires à l'exploitation de la résidence de tourisme conformément à sa destination.

Les lots privatifs et communs sont déterminés dans le règlement de division.

## 2. SERVITUDES

Le bailleur déclare que le lot loué n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

## 3. AFFECTATION DES LIEUX LOUES

Le preneur ne pourra utiliser les lots loués, directement ou indirectement, qu'à usage commercial et pour l'exercice de l'activité d'exploitation d'une résidence de tourisme (suivant Arrêté de classement de septembre 2008) ou d'une résidence de tourisme avec services.

Les lots loués ne pourront être affectés, même temporairement, à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les lieux loués. Le Preneur s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les lieux loués. De même il s'oblige à respecter toutes les prescriptions du règlement intérieur dont un exemplaire lui a été remis préalablement à la signature des présentes, ainsi qu'il le reconnaît.

Et plus spécialement, il s'oblige à rendre les services et prestations au moins conformément aux prescriptions de l'article 261 D4° du C.G.I et de l'instruction administrative du 11 avril 1991, N° 3A9.91 de manière à ce que la présente location soit passible de la TVA et ce pendant toute la période de validité des présentes.

## 4. DUREE DU BAIL

Le présent bail prendra effet au 10 janvier 2015 et aura une durée ferme de neuf (9) années entières et consécutives sans possibilité de résiliation à l'expiration d'une période triennale, et ce, conformément à l'[article L. 145-7-1 du Code de commerce](#).

Le bail sera tacitement reconduit, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée au moins douze mois avant la date d'échéance contractuelle. En cas de non renouvellement du preneur, celui-ci sera tenu de présenter une proposition d'exploitation par un nouveau gestionnaire.

## 5. CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL

### 5.1. LOYER

#### 5.1.1. MONTANT

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer déterminé à la partie « Conditions particulières » des présentes.

Le loyer initial sera modifié en fonction d'un palier fixé comme suit.

Le loyer initial fera l'objet d'une augmentation irréversible de 10 %, cinq ans après la signature des présentes si le chiffre d'affaires annuel du preneur est au moins égal à NEUF CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES ( 950.000 € HT.)

Le Loyer étant stipulé hors taxes, le preneur s'engage en conséquence, à acquitter entre les mains du bailleur, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Le loyer sera versé, quel que soit le taux d'occupation réel du lot.

Ce loyer sera payé et fera l'objet de révisions dans les conditions indiquées ci-dessous.

### **5.1.2. PAIEMENT DU LOYER**

Le loyer convenu sera payable par trimestre civil à terme échu entre les mains du bailleur ou du mandataire qu'il désignera, en leur domicile ou en tout autre endroit indiqué par eux. Le premier paiement aura lieu au terme du premier trimestre civil au prorata temporis suivant la prise d'effet du bail.

### **5.1.3. REVISION DU LOYER**

Le loyer objet des présentes sera soumis à indexation triennale, laquelle ne pourra, en aucun cas être confondue avec la révision triennale des loyers.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère pas à la révision triennale légale visée aux articles L 145-37 et L 145-38 du code de commerce.

En conséquence, ledit loyer sera augmenté ou diminué de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité, à l'expiration de chaque période triennale à la date anniversaire de la date d'effet du bail proportionnellement à déclaration de l'indice INSEE de l'indice des loyers commerciaux, étant expressément stipulé que cette révision sera plafonnée dans la limite de 1.5% par an.

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, sera le dernier indice des loyers commerciaux publié à la date de signature des présentes, soit celui du 3<sup>ème</sup> trimestre 2014 (108,52).

Pour la première fois, trois années plus tard, cet indice sera comparé à celui du 3<sup>ème</sup> trimestre 2017 et appliqué au loyer, et ainsi de suite pour les indexations suivantes.

Si au cours du bail, la publication de cet indice devait cesser, ou si un nouvel indice venait à lui être substituer en vertu de dispositions législatives ou réglementaires, il serait fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors, ou du nouvel indice résultant de l'application des règles légales et réglementaires en vigueur".

### **5.1.4. SEJOUR DU PROPRIETAIRE**

Le preneur consent au bailleur une réduction de 25 % sur le prix du séjour qu'il effectuerait dans cette résidence de tourisme ou dans toute autre site géré sous par l'enseigne ; VACANCEOLE.

L'utilisation de ce droit de séjour est réservée exclusivement au Bailleur, à son conjoint, ses ascendants et descendants à l'exclusion de toute autre personne.

Le Bailleur s'engage expressément à ce que le siège de ses intérêts familiaux ne se situe pas dans les locaux loués au titre du présent contrat.

Il indique sur ce point déclarer ses impôts et exercer ses droits civiques à une autre adresse que celle figurant sur le présent acte.

## **5.2. CHARGES**

Le preneur devra supporter, en sus du loyer, les charges de copropriété afférentes aux locaux loués à l'exception des honoraires du syndic et de la quote-part assurance immeuble et assurance multirisque habitation.

## **5.3. IMPOTS ET TAXES**

Le preneur acquittera ses impôts personnels : contribution économique territoriale, taxes annexes à la précédente, et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque. Il devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

Le bailleur conservera à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs, notamment la taxe foncière, à l'exception de la taxe de balayage et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

- Le bailleur s'oblige : à adresser au preneur l'état récapitulatif annuel des charges, impôts et taxes (déterminés selon l'inventaire prévu) et de leur répartition entre bailleur et locataire et ce dans un délai de trois mois à compter de la reddition des comptes de charges de copropriété sur l'exercice annuel.
- en cours de bail, à informer le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

## **6. CHARGES ET CONDITIONS**

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

### **6.1. ETAT DES LIEUX**

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

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

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

### **6.2. INVENTAIRE DES MEUBLES ;**

Un inventaire des meubles sera établi amiablement et contradictoirement entre les Parties au jour de la prise de possession des Locaux par le Preneur et sera annexé au Bail.

### **6.3. DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

Le preneur dispense le bailleur de fournir aux présentes les informations relatives aux diagnostics techniques et déclare en faire son affaire personnelle.

#### 6.4. ENTRETIEN - REPARATIONS

Le preneur tiendra les lieux loués de façon constante en parfait état de réparations locatives et de menu entretien au sens de l'article 1754 du Code civil, le bailleur s'obligeant de son côté à exécuter et prendre en charge les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil, ainsi que les réparations suivantes :

- ✚ Ravalement et peintures des façades,
- ✚ Reprise du bardage isolant,
- ✚ Réparation des charpentes, couvertures et étanchéité,
- ✚ Interventions généralisées sur les parties dormantes et huisseries extérieures-interventions généralisé sur le double vitrage.

S'agissant de ces travaux, le preneur devra prévenir immédiatement le bailleur de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail serait à sa charge.

En cas de refus du bailleur de faire exécuter les travaux lui incombant ou incombant au syndicat de copropriété à l'expiration d'un délai de 30 jours suivant la sommation le preneur sera autorisé à procéder lui-même à l'exécution desdites réparations. Le loyer sera diminué en fonction de la durée des travaux et du degré de privation de jouissance.

Le preneur devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, dans le cadre de la destination ci-dessus prévue.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre le lot loué et les équipements ou installations compris dans la location, en conformité avec la réglementation existante (lois, décrets, arrêtés, etc.) sera exclusivement supportée par le preneur. Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, le lot loué n'est plus conforme aux normes réglementaires. Si de telles réparations deviennent nécessaires au cours du bail, le preneur sera tenu d'en informer le bailleur.

Quant aux réparations autres que celles énumérées aux articles 606 et 1754 du Code civil, ainsi que les réparations ci-dessus énoncées, elles seront faites du consentement et sous l'autorité du bailleur, mais le preneur en supportera la charge financière.

Le preneur prendra en charge l'entretien du mobilier garnissant l'appartement.

Le bailleur devra renouveler ce mobilier en fonction de la durée d'usure fixé ci-dessous et ce pendant la durée du bail.

- Durée de vie couchages (matelas, sommiers, canapé-lit) : 8 ans
- Durée de vie des équipements de cuisine (vaisselle, cafetière, réfrigérateur, plaques de cuisson) : 8 ans
- Durée de vie du mobilier de terrasse : 8 ans
- Durée de vie du mobilier intérieurs (bureau, tables, bar, chaises, télévision, meubles de rangement) : 10 ans
- Durée de vie des équipements fixes (plan de travail de la cuisine, baignoire,...) : 12 ans

Ces frais d'achats annuel ne pourront pas avoir un montant supérieur à 15% du montant annuel du loyer.

Le bailleur s'engage à communiquer au preneur, un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés au cours des 3 dernières années précédentes ainsi qu'un état prévisionnel des travaux qu'il envisage d'effectuer dans les trois ans assorti d'un budget prévisionnel et ce tous les trois ans à compter de la date de signature dudit bail.

## **6.5. AMELIORATIONS**

Le preneur supportera la charge de toutes les transformations ou 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.

Il est rappelé en tant que de besoin au locataire que les locaux loués dépendant d'un immeuble en copropriété les travaux affectant les parties communes de l'immeuble et son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le bailleur, à partir du moment où il aura donné son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter et s'efforcer d'obtenir dans les meilleurs délais.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le preneur, avec ou sans l'autorisation du bailleur, ne donneront pas lieu de la part du bailleur à une quelconque indemnisation au profit du preneur.

## **6.6. OCCUPATION - JOUISSANCE**

Le preneur devra jouir des biens loués en bon père de famille suivant leur usage et destination prévus ci-dessus, se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble dont il reconnaît avoir pris connaissance.

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 aura le droit d'installer toute enseigne extérieure de son choix, dans le respect des obligations légales et réglementaires en vigueur.

## **6.7. CESSION - SOUS-LOCATION**

Le présent bail pourra être librement cédé par le preneur à l'acquéreur de son fonds, sous réserve que le preneur soit à jour du paiement des loyers dus au bailleur.

La cession isolée dudit bail est exclue. Elle ne pourra intervenir que dans le cadre d'une cession globale des baux de la résidence de tourisme à un autre exploitant.

Ce dernier devra être présenté préalablement au Bailleur.

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous seing privé, le Bailleur sera dûment appelé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au moins 8 jours à l'avance.

Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cession.

Il sera remis au Bailleur, dans les 30 jours de la signature de l'acte portant transfert de propriété, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions.

Le preneur pourra librement sous-louer en tout ou en partie les biens loués, dans le cadre de son activité, le bailleur renonçant à se prévaloir du bénéfice des dispositions de l'article L 145-31 alinéa 2 du Code de commerce.

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L 236-6-1, L 236-22 et L 236-24 du Code de commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport seront substituées à celle au profit de laquelle le Bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce Bail. Le bailleur devra être dûment informé de l'occurrence de l'un de ces événements préalablement à l'intervention dudit événement, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

## **6.8. 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 10 jours ouvrés à son propre assureur d'une part, au bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

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 être en mesure de justifier de l'ensemble de ses contrats ou des notes de couverture dans le mois de son entrée en jouissance.

Le bailleur autorise le preneur et en tant que de besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations concernant la mise en jeu contre la société venderesse, de toutes les garanties biennale et décennales auxquelles cette société est tenue et à mettre en jeu également l'assurance « Dommage-Ouvrage » dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le preneur qui aura la charge de se faire exécuter les travaux.

## **6.9. 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.

Les dates et heures de visite seront arrêtées d'un commun accord entre les parties.

## **6.10. REVENTE**

Les parties conviennent que, dans le cas où le bailleur souhaiterait céder le bien lui appartenant, objet du présent bail, ce dernier s'engage :

- à donner un mandat de vente au preneur ou toute personne qu'il désignera.

## **7. DESTRUCTION DES LIEUX LOUES**

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.

## **8. DECLARATIONS FISCALES**

Les loyers sont obligatoirement soumis à la TVA.

Le bailleur facturera en conséquence au locataire le montant de la taxe, au taux en vigueur afférent.

Cette taxe devra lui être réglée en même temps que le loyer lui-même selon les modalités et sous les sanctions prévues au présent contrat.

## **9. CLAUSE RESOLUTOIRE**

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par le preneur de l'un quelconque de ses engagements, et notamment en cas de non-paiement des loyers à l'une des échéances, ou du non-respect de ses obligations, le bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat. Cette résiliation interviendra un mois après une mise en demeure ou sommation de payé restée infructueuse, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

## **10. CONTROLE DE L'ACTIVITE DU PRENEUR**

Conformément aux dispositions de l'article L 321-2 du Code de Tourisme, le PRENEUR s'engage à tenir des comptes d'exploitation à les communiquer au propriétaire BAILLEUR qui lui en ferait la demande.

De plus, le PRENEUR s'engage à communiquer au propriétaire BAILLEUR ou à son représentant, les comptes annuels de la résidence (actif, passif, compte de résultat) au plus tard le 31 Mars suivant la clôture de l'exercice.

## **11. DROIT DE PREFERENCE EN CAS DE VENTE DES LOCAUX**

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

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

A peine de nullité, la notification indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée. Cette notification vaudra offre de vente au profit du Preneur.

Le Preneur disposera d'un délai d'UN MOIS à compter de la réception de l'offre pour se prononcer. Il devra indiquer s'il entend recourir à un prêt.

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

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

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

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

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Preneur.

Cette offre de vente sera valable pendant un délai d'UN MOIS à compter de sa réception.

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

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

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Locataire disposera d'un délai de DEUX MOIS, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur ou notaire, pour réaliser la vente.

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

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

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

## **12. ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur adresse susmentionnée.

## **13. ENREGISTREMENT**

Les parties ne requièrent pas la formalité de l'enregistrement

## **14. LOI APPLICABLE - CLAUSE ATTRIBUTIVE DE COMPETENCE**

Les présentes sont soumises au droit français.

Pour tout litige pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent bail, il est fait attribution de juridiction aux Tribunaux du lieu de situation de l'immeuble loué.

FAIT A : Micklethwaite  
LE : 25<sup>th</sup> Mai 2015

EN DEUX EXEMPLAIRES ORIGINAUX

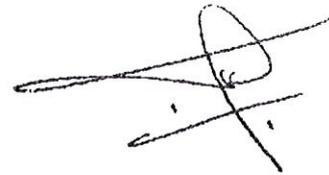
Signatures: P. Sheppard 

**Le Bailleur**  
(Avec mention « Lu et approuvé »)



**Le Preneur**

Lu et approuvé





**AVENANT AU BAIL COMMERCIAL**  
**Soumis aux dispositions de l'article L 145-1 du Code du Commerce**

**PARTIES**

- **Mr et/ou Mme SHARRAT Paul & Lindsay**  
Né le 27 Février 1971 à Birmingham, Angleterre  
Demeurant Angleterre  
De Nationalité Britannique

Ci-après dénommé « le Bailleur »

ET

- **La Société SERIFOS, société par actions simplifiée** au capital social de 1 000,00 €, dont le siège social est situé Résidence FONSERANE 190, rue des Christols - BEZIERS (34 500), immatriculée au RCS de BEZIERS sous le numéro 802 840 892, prise en la personne de sa Présidente CLARK & MAC MILLAN CONSEIL, société par actions simplifiée au capital de 100 euros, dont le siège social est 229 Avenue de la Californie, 06200 NICE, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 802 365 395, elle-même représentée par Monsieur Gilles DESORME, en sa qualité de Président,

Ci-après dénommée le « Preneur » ou « Gestionnaire »

**REFERENCES DU LOT LOUE**

Dans la Résidence LE FONSERANE, 190, rue des Christols, 34500 Béziers,

**Appartement :**

N° lot : B31  
Type : .....  
Niveau : .....  
Superficie appartement : .....m2  
Tantième : ..... /10 000èmes de la propriété du sol et des parties communes

Signatures:

**Le Bailleur**  
(Avec mention « Lu et approuvé »)

  
*Lu et approuvé*

**Le Preneur**



### **Exposé préalable :**

Un contrat de bail avait initialement été formalisé concernant le lot loué, entre le bailleur et le preneur initial, la société VCR, ancien exploitant de la résidence de tourisme.

Puis, la société s'est devenue propriétaire du fonds de commerce de résidence de tourisme classé suivant acte en date du 26 mars 2014, et en qualité de cessionnaire du fonds de commerce de la résidence, a repris les baux y attachés, y compris celui visé aux présentes, avec toutes les obligations en découlant.

Toutefois, lorsque SERIFOS a repris la résidence "Fonsérane" au mois de mars 2014 (ce qui emportait à sa charge toutes les obligations y afférentes en sa qualité de preneur) le corollaire de cette reprise de la résidence, a été une baisse de 30% des loyers versés aux copropriétaires bailleurs concernant le loyer annuel de l'année 2015, au sujet de laquelle les copropriétaires ont émis toutes réserves.

C'est dans ces conditions que des négociations sont intervenues entre la société SERIFOS et les différents copropriétaires, et que cette baisse de loyer a été validée contractuellement par ces derniers, par la signature d'un 1<sup>er</sup> avenant au bail intervenue au début de l'année 2015 (et d'un nouveau bail également en 2015, pour une minorité de copropriétaires dont le bail avait été résilié par VCR).

C'est dans cet esprit que s'est inscrite l'acceptation du principe d'une baisse de loyer, par la signature de nouveaux baux (pour les copropriétaires qui avaient été résiliés par VCR) et avenants (pour les autres propriétaires) au début de l'année 2015, aux conditions qui étaient proposées par SERIFOS.

La société SERIFOS a constaté malgré cette première baisse de loyer que les conditions économiques ne sont toujours pas réunies pour équilibrer l'exploitation de cette résidence.

Des loyers n'ont pu être versés pour un montant total de **163 780.40€ H.T.**

Par jugement du 1<sup>er</sup> juin 2016, le Tribunal de commerce de Béziers a ouvert une procédure de redressement judiciaire à l'encontre de la société SERIFOS.

Par le présent document (ci-après dénommé « Avenant »), les Parties sont convenues de modifier le bail initial et le premier avenant par les stipulations qui suivent, en faisant remonter les effets du présent avenant rétroactivement au 1<sup>er</sup> octobre 2015.

Le présent Avenant formalise le résultat des négociations entre la société SERIFOS et le Bailleur, et a pour effet de modifier certaines stipulations du bail initial.

Les Parties entendent rappeler la pleine application aux présentes de l'article L.145-7-1 du Code de commerce.

Il est précisé que le présent avenant ne constitue pas un nouveau bail, et que **les stipulations du bail initial qui ne sont pas modifiées par le présent avenant demeurent inchangées et continuent à s'appliquer**, notamment et en particulier les stipulations relatives à sa durée.

C'est pourquoi, il a été convenu ce qui suit :

### **ARTICLE. 1. LOYER**

A compter du 1<sup>er</sup> octobre 2015 et de manière rétroactive, le montant annuel du loyer prévu dans le premier avenant de 2015 (et dans le bail de 2015 pour les copropriétaires anciennement résiliés par VCR) dans les conditions particulières du bail, est réduit de 30%.

**En conséquence le montant du loyer annuel hors taxe est fixé à 3067,71 € H.T pour l'appartement.**

## ARTICLE. 2. ARRIERE DES LOYERS

A la date de signature du présent avenant, subsiste un arriéré de loyers non réglé par SERIFOS.

SERIFOS reste ainsi devoir aux copropriétaires :

- Une grande partie des loyers du 4e trimestre 2015 (échéance due au 10 janvier 2016) dont le règlement à cette date n'a été que partiel,
- Mais également la totalité des loyers du 1er trimestre 2016, dus au 10 avril 2016;
- Ainsi qu'une grande partie des loyers du 2e trimestre 2016, dus au 10 juillet 2016.

Les loyers arriérés dus au bailleur s'élèvent à **2250.20 € H.T** ramenés en application des présentes après application de la réduction de 30 % à **1575.14 € H.T**. Ces loyers arriérés seront payés par SERIFOS à chaque bailleur (après application de la réduction de 30 %), lesquels sont payés au plus tard au mois de décembre 2016.

## ARTICLE. 3. CONTROLE DE L'ACTIVITE DU PRENEUR

Le Preneur s'oblige à tenir les livres, registres, et documents comptables exigés par la législation en vigueur et les usages de la branche considérée.

Il s'engage à communiquer chaque année au bailleur le compte d'exploitation de la résidence conformément aux dispositions de l'article L 321-2 du Code du Tourisme.

Le Preneur a de ce fait l'obligation de fournir sur demande du bailleur un bilan annuel précisant le taux d'occupation de la résidence, les événements significatifs de l'année ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses.

## ARTICLE. 4. STIPULATION FINALE

Le présent avenant ne constitue pas un nouveau bail.

**Les stipulations du bail initial et du précédent avenant datant de 2015 (ou du bail de 2015 pour les copropriétaires résiliés) qui ne sont pas modifiées par le présent avenant demeurent inchangées et continuent à s'appliquer**, notamment et en particulier les stipulations relatives à sa durée.

FAIT : *Telford, Shropshire, Angleterre*

LE : *14 Octobre 2016*

EN DEUX EXEMPLAIRES ORIGINAUX

Signatures:

**Le Bailleur**

**Pour le Preneur  
Son représentant légal en exercice  
Monsieur Gilles DESORME**



**AVENANT N° 2**  
**AU BAIL COMMERCIAL EN COURS**  
**RESIDENCE « LE FONSERANE »**

ENTRE

Monsieur et/ou Madame : SHARRAT Paul Lindsay

Ayant pour adresse principale : langtree cottage - 11 sunnyside road - ketley bank -telford TF2 ODS  
SHOPSHIRE

Ci-après dénommé(s), « le Bailleur »

La Société SERIFOS, société par actions simplifiée au capital social de 1 000,00 €, dont le siège social est situé Résidence FONSERANE 190, rue des Christols à BEZIERS (34 500), immatriculée au RCS de BEZIERS sous le numéro 802 840 892, prise en la personne de sa Présidente CIRENA CONSEIL, société à responsabilité limitée au capital de 12 000 euros, dont le siège social est 3 rue de la Gendarmerie, 66700 ARGELES SUR MER, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 798 235 115, elle-même représentée par Monsieur Eric JOURNIAT, en sa qualité de gérant,

Ci-après dénommée « le Preneur »;

Communément appelés « les Parties »;

Il est préalablement rappelé :

Le Bailleur est propriétaire de lot(s) dans la Résidence LE FONSERANE

Lot n° B31 Type : T2

**PREAMBULE**

Le Bailleur a consenti un bail commercial (ci-après désigné le « bail ») au Preneur avec prise d'effet au 10 Octobre 2015.

Le groupe Vacancéole exploite depuis Avril 2014 la résidence du FONSERANE à Béziers. La clôture de l'exercice sociale 2018/2019 au 30 septembre 2019 démontre de grosses difficultés économiques, qui ne permettent pas d'atteindre les objectifs de pérennité et de continuité dans l'exploitation qui ont été fixés, malgré les deux baisses successives de loyers.

A cela s'ajoute la nécessité de mettre à niveau le confort des équipements. A ce titre, des travaux de rénovation ont été engagés pour offrir un cadre plus agréable à la clientèle et pallier ces difficultés. Ces investissements se sont néanmoins avérés ne pas être suffisants pour maintenir une activité qui permettrait d'équilibrer la gestion du site.

Il est constaté une perte de 110 000€ sur l'exercice 2018/2019 pour un chiffre d'affaires de 407 000€ net hors taxes. En conséquence, pour parvenir à une stabilité économique, il n'y a pas d'autres moyens que de solliciter une nouvelle baisse de 40% **du loyer actuel**.

Conscients que des concessions étaient nécessaires pour la pérennité et la continuité d'exploitation de la Résidence, pour d'une part redresser la situation économique et d'autre part, poursuivre les travaux de rénovation des logements, les parties conviennent de modifier uniquement les dispositions suivantes du bail

initial et des précédents avenants. Les autres stipulations du bail initial et des avenants demeurent inchangées et s'appliquent jusqu'au terme du présent avenant.

**Par conséquent, le présent avenant ne constitue pas un nouveau bail et la durée initiale du Bail demeure inchangée.**

**Ceci exposé, Il est convenu et arrêté ce qui suit :**

### **1. DUREE ET PRISE D'EFFET DE L'AVENANT**

Le présent avenant prend effet au 1<sup>er</sup> Janvier 2020 jusqu'au terme du bail, soit jusqu'au 9 janvier 2024.

### **2. LOYER**

Il a été convenu entre les Parties une réduction de 40% du loyer garanti annuel en vigueur, à compter de la prise d'effet du présent avenant et ce jusqu'au terme du bail, soit 1 840,63 € TTC annuel à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2020.

### **3. ENGAGEMENT DE TRAVAUX**

En contrepartie de la conclusion du présent avenant de réduction du loyer, le Preneur s'engage à procéder à la réalisation de travaux dans la résidence de tourisme « Le Fonserane » comprenant les interventions suivantes :

- Prise en charge des frais de remise en état des désordres techniques affectant les climatisations et les ventilations de la résidence (remplacement/réparation des climatisations ou VMC défectueuses), dans un délai de un an à compter de la signature des présentes, soit d'ici au mois de mars 2021 au plus tard, auquel s'ajoute la prise en charge des contrats d'entretien afférant à la climatisation et à la ventilation. Pour le remplacement / réparation des moteurs de climatisations, le preneur s'engage jusqu'à hauteur d'un montant d'investissement de 20 000 euros TTC, en tant que de besoin.
- Pour maintenir les appartements au goût du jour, engagement d'un budget de remise à niveau des logements à hauteur d'un investissement de 40 000 euros TTC, concernant la remise en état d'une partie des appartements de la résidence. Le preneur s'engage à réaliser ces travaux dans la résidence de manière étalée sur une période de trois années à compter du mois de juin 2020, pour terminer au plus tard le 1er juin 2023.

Les engagements de travaux définis dans le présent article ci-dessus, ne prendront effet que sous réserve d'obtenir la conclusion du présent avenant par au moins 70% des propriétaires de la résidence, et ce avant le courant du mois de juin 2020.

FAIT A *Telkèd* LE *14 Juin 2020*

En 2 Exemplaires

LE BAILLEUR (1):

*Lu et approuvé L.S.*  


LE PRENEUR (1)

(1) Faire précéder la signature de la mention manuscrite « Lu et approuvé »

AVENIR DROIT  
Jérôme BESSIERE  
Arnaud AYRAL  
Laëtitia GARY-SALVARO  
SCP titulaire d'un office  
de Commissaires de Justice  
14 Cours Jean Jaurès  
34120 PEZENAS  
Téléphone : 04.67.98.15.26  
Mail: avenirdroit@orange.fr  
Télécopieur : 04.67.98.27.77

Le 11/06/2024

Adresse de facturation

SA BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE  
1 Boulevard HAUSSMANN  
75009 PARIS  
FRANCE

Références à rappeler Impérativement

Facture n°419727

Dossier n°V27037.00

Références :

Date	Nature	Débours	taux TVA	Montant HT
11/06/2024	FACTURE DIAGNOSTIC (P : Fact.R33244) Ref V27037.00 Affaire:BNP PARIBAS PERSONAL	327,00 €	0,00 %	
Totaux en EUR		327,00 €		

En votre aimable règlement

Total des débours en EUR	327,00 €
Total Hors Taxe soumis à TVA en EUR	
T.V.A. en EUR	
<b>TOTAL TTC en EUR</b>	<b>327,00 €</b>

Loi N°92-1442 du 31 Décembre 1992 : " La présente facture est payable comptant. Toute somme non payée dans les 30 jours est susceptible de porter intérêts à un taux égal à une fois et demi le taux de l'intérêt légal. "

Le débiteur professionnel des sommes dues à l'huissier de justice, qui ne seraient pas réglées à bonne date, est redevable de plein droit d'une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement d'un montant de 40 € (art D 441 Code de commerce. Lorsque les frais de recouvrement exposés sont supérieurs au montant de l'indemnité forfaitaire, l'huissier de justice peut demander une indemnisation complémentaire, sur justification (art L 441-6 du Code de Commerce)

Société civile professionnelle titulaire d'un office d'Huissier de Justice inscrite au registre du commerce RCS BEZIERS 325 203 768 et au Capital de 594 551,17 €uros

NuméroT.V.A. intracommunautaire FR 60 325 203 768