



Département des Alpes-Maritimes  
COMMUNE DE BEUIL

EXTRAIT du REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 7 MAI 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le mardi 7 mai, à 18 heures 30, salle du conseil municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, le Conseil Municipal de la Commune de BEUIL, Alpes-Maritimes, sous la présidence de Monsieur Nicolas DONADEY, 1<sup>er</sup> Adjoint au Maire.

Date de convocation : 02/05/2024	Nombre de membres : - En exercice : 11 - Présents : 6 - Votants : 8
Date d'affichage : 02/05/2024	

<u>Votes :</u>			
Pour : 7	Contre : 0	Abstention : 0	Ne prends pas part au vote : 1 Alexandre GEFROY

**Présents :** Nicolas DONADEY, 1<sup>er</sup> Adjoint - Alexandre GEFROY, 2<sup>ème</sup> Adjoint - Christian GUILLAUME, 3<sup>ème</sup> Adjoint - Noël MAGALON, 4<sup>ème</sup> Adjoint - Arnaud ROCHE, Conseiller Municipal - François SCHULLER, Conseiller municipal

**Absents :** Roland GIRAUD, Maire - Rodolphe BIZET, Conseiller Municipal, excusé – Jean-Louis COSSA, Conseiller municipal - Karel NICOLETTA, Conseillère Municipale - Karine DONADEY, Conseillère municipale

**Pouvoirs :** Karine DONADEY donne pouvoir à Christian GUILLAUME, Karel NICOLETTA donne pouvoir à Arnaud ROCHE.

**Secrétaire de Séance :** Monsieur Christian GUILLAUME

**DCM 2024-05/15 :**

**Bail commercial Centre Nature et Montagne – Monsieur Cédric LEAL**

Monsieur Alexandre GEFROY, adjoint au maire se retire de la salle du conseil municipal avant l'examen de ce point, ne participe pas au vote et ne revient qu'après celui-ci

Monsieur Nicolas DONADEY, Adjoint au Maire, rappelle à l'assemblée que la commune de Beuil est propriétaire d'un bien immobilier dénommé « Centre Nature et Montagne » sis 80 chemin de la Sagne – lieu-dit les Launes.

Ce bien est loué à la SAS AZ représenté par son gérant Monsieur Alexandre GEFROY suivant un bail commercial en date du 22/03/2016 et qui devrait se terminer le 31/07/2024.

Or, la SAS AZ va céder son fonds de commerce à un nouveau preneur : Monsieur Cédric LEAL.

Monsieur Nicolas DONADEY propose la résiliation anticipée à l'amiable du bail commercial consenti entre la commune et la SAS AZ et qu'un nouveau bail soit signé avec ledit preneur.

Monsieur Nicolas DONADEY précise que la signature de ce bail n'interviendra que sous réserve de la cession effective et préalable du fonds de commerce par la SAS AZ à Monsieur Cédric LEAL.

AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024\_05\_152-DE  
Reçu le 16/05/2024

DCM 2024-05/15

1/2

Il est ainsi proposé à l'assemblée la résiliation anticipée à l'amiable du bail commercial consenti entre la Commune et la SAS AZ et d'autoriser le Maire ou son représentant à signer le nouveau bail commercial entre la commune et Monsieur Cédric LEAL annexé à la présente.

Le Conseil municipal oui l'exposé de Monsieur Nicolas DONADEY et après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- DECIDE la résiliation anticipée à l'amiable du bail commercial consenti entre la commune et la SAS AZ,
- AUTORISER le Maire ou son représentant à signer avec Monsieur Cédric LEAL le bail relatif à l'exploitation du Centre Nature et Montagne annexé à la présente,
- DIT que la signature de ce bail sera conditionnée par la cession effective et préalable du fonds de commerce par la SAS AZ à Monsieur Cédric LEAL,
- DONNE pouvoir au Maire ou à son représentant pour signer tout document utile à la mise en œuvre de la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Ont signés au registre tous les membres présents, pour extrait certifié conforme.

Pour le Maire empêché,  
Le 1<sup>er</sup> Adjoint, Nicolas DONADEY



**Délibération télétransmise  
à la Préfecture des Alpes-Maritimes :**

**AR Prefecture**

006-210600169-20240507-2024\_05\_152-DE  
Reçu le 16/05/2024

DCM 2024-05/15

2/2



Département des Alpes-Maritimes  
COMMUNE DE BEUIL

EXTRAIT du REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 12 AVRIL 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le 12 avril, à 18 heures 30, salle du conseil municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, le Conseil Municipal de la Commune de BEUIL, Alpes-Maritimes, sous la présidence de Monsieur Nicolas DONADEY, 1<sup>er</sup> Adjoint au Maire.

Date de convocation : 25/03/2024	Nombre de membres :
Date d'affichage : 25/03/2024	- En exercice : 11
	- Présents : 7
	- Votants : 8

<b>Votes :</b>			
Pour : 7	Contre : 0	Abstention : 0	Ne prend pas part au vote : 1
			Alexandre GEFFROY

**Présents :** Nicolas DONADEY, 1<sup>er</sup> Adjoint - Alexandre GEFFROY, 2<sup>ème</sup> Adjoint - Christian GUILLAUME, 3<sup>ème</sup> Adjoint - Noël MAGALON, 4<sup>ème</sup> Adjoint - Karine DONADEY, Conseillère municipale - Arnaud ROCHE, Conseiller Municipal - François SCHULLER, Conseiller municipal

**Absents :** Roland GIRAUD, Maire - Rodolphe BIZET, Conseiller Municipal, excusé - Jean-Louis COSSA, Conseiller municipal, excusé - Karel NICOLETTA, Conseillère Municipale.

**Pouvoirs :** Karel NICOLETTA donne pouvoir à Arnaud ROCHE.

**Secrétaire de Séance :** Monsieur Christian GUILLAUME

**DCM 2- 2024-04/03 :** DEMANDE D'AUTORISATION ET D'ENGAGEMENTS DU BAILLEUR A LA CESSION DU FONDS DE COMMERCE DU CENTRE NATURE ET MONTAGNE

Monsieur Alexandre GEFFROY se retire de la salle du conseil municipal avant l'examen de ce point, ne participe pas au vote et ne revient qu'après celui-ci.

Monsieur Nicolas DONADEY, adjoint au maire rappelle que la société AZ, société simplifiée au capital de 5 000 EUR dont le siège social est 80, chemin de la Sagne à BEUIL (06470), immatriculée au RCS de Nice sous le numéro 812 010 718 est titulaire d'un bail commercial consenti le 22 mars 2016, pour une durée de 9 années commençant à courir le 1<sup>er</sup> août 2015 pour se terminer le 31 juillet 2024.

Monsieur Cédric LEAL, par courrier en date du 9 avril 2024 joint en annexe de la présente, l'a informé de son souhait d'acquérir le fonds de commerce de la société AZ et sollicite à cet effet le renouvellement du contrat de bail pour une nouvelle durée de 9 années, aux mêmes charges et conditions que le bail cédé, outre les conditions complémentaires suivantes :

- à l'adjonction des activités de « Organisation d'événements privés ou professionnels, notamment événements sportifs, séminaires, conférences, réceptions, conventions et autres - Location de matériel sportifs, cycles, motocycles - Restauration rapide, vente à emporter,

AR Prefecture

006-210600169-20240412-DCM2\_2024\_0403-DE  
Reçu le 15/04/2024

AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024\_05\_152-DE  
Reçu le 16/05/2024

**Aurora JEAN-CLOS-PERROT**  
**Avocat**  
Maître 2<sup>e</sup> professionnelle Administrative  
des Affaires - Juriste d'Entreprise

**Isabelle SCHMELTZ**  
**Avocat**  
Spécialiste en Droit de Société  
DEA de Philosophie de l'Entreprise

**Elodie MARTIGNON**  
**Avocat**  
Maître 2<sup>e</sup> professionnelle Administrative  
des Affaires - Juriste d'Entreprise

**Cécile NOCARD**  
**Juriste**

**Commune de Beuil**  
26, Avenue du Comté de Beuil  
06470 BEUIL

**A l'attention de Monsieur le Maire**

Nice, le 12 avril 2024

**Courrier adressé uniquement par mail**  
**Annule et remplace celui adressé le 9 avril 2024**

**Objet : Bail commercial 80 Chemin de la Sagne**

**Affaire : LEAL Cédric (M.) / Acquisition FDC à AZ (SAS)**  
**N/Réfs. : 24.00006/AJP/CN**

Monsieur le Maire,

Je viens vers vous en votre qualité de représentant de la Commune de Beuil, propriétaire d'un bâtiment contenant des locaux situés **80, Chemin de la Sagne à BEUIL (06470)** loués à la **société AZ, société par actions simplifiée** au capital de 5 000 euros, immatriculée au RCS de Nice sous le n°812 010 718, dont le siège social est 80, Chemin de la Sagne à BEUIL (06470) donnés à bail commercial consenti par acte du 22 mars 2016.

En ma qualité de rédacteur de l'acte, je vous informe que la société AZ envisage de céder le fonds de commerce de « Gîtes d'étapes, hébergement et restauration » qu'elle exploite dans ces locaux, à Monsieur Cédric LEAL ou toute personne morale qui se substituera, avec qui elle a signé un acte de cession de fonds de commerce sous conditions suspensives le 21 mars 2024.

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-après, pour notification, conformément aux termes du bail, les informations suivantes relatives à l'acquéreur :

- Monsieur Cédric LEAL, né le 16 mars 1989 à NICE (Alpes-Maritimes),
- Lequel est associé unique et dirigeant de la société DRESS CODE CONNECTION (797 906 609 RCS ANTIBES) laquelle société a fait l'objet de modifications sociales, récemment et dont les formalités sont en cours de réalisation, notamment sur sa dénomination sociale et son objet social.

**AR Prefecture**

006-210600169-20240412-DCM2\_2024\_0403-DE  
Reçu le 15/04/2024

.../...

**SEAS AJP AVOCATS**

Société d'Avocats au Barreau de Nice

SIRET : 04 329 327 00012

75, Boulevard d'Espagne - Arrondissement - 06200 NICE

Tel : 04 93 18 87 04 - Fax : 04 93 18 87 05 - Courriel : [seas@seas-ajp.com](mailto:seas@seas-ajp.com)

[www.seas-ajp.com](http://www.seas-ajp.com)

**GESICA**  
RÉSEAU  
INTERNATIONAL  
D'AVOCATS

**AR Prefecture**

006-210600169-20240507-2024\_05\_152-DE  
Reçu le 16/05/2024

Afin de compléter notre dossier, vous voudrez bien me transmettre l'arrêté municipal vous permettant de régulariser ces documents.

Bien entendu, je me tiens à votre disposition en cas de besoin,

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma haute considération.



**Aurore JEANCLOS-PERROT**  
[ajeanclos@ajis.fr](mailto:ajeanclos@ajis.fr)

**AR Prefecture**

006-210600169-20240412-DCM2\_2024\_0403-DE  
Reçu le 15/04/2024

**AR Prefecture**

006-210600169-20240507-2024\_05\_152-DE  
Reçu le 16/05/2024



# Commune de BEUIL

Alpes-Maritimes

## AUTORISATION ET ENGAGEMENTS DU BAILLEUR A LA CESSION DU FONDS DE COMMERCE

Je, soussigné, **Monsieur Roland GIRAUD, Maire**,  
Représentant la Commune de Beuil, laquelle est propriétaire de locaux commerciaux situés sis  
80, Chemin de la Sagne à BEUIL (06470),

Actuellement loués à la **société AZ**, société par actions simplifiée au capital de 5 000 euros, dont  
le siège social est 80, Chemin de la Sagne à BEUIL (06470), immatriculée au RCS de Nice sous le  
numéro 812 010 718 et représentée par son Président en exercice Monsieur Alexandre  
GEFFROY,

Après avoir pris connaissance de ce que la société AZ envisage de céder son fonds de commerce  
« *Gîtes d'étapes, hébergement et restauration, centre de location nordique, raquettes à neige et  
vtt* », à **Monsieur Cédric LEAL** qui sera substitué par une personne morale,

Rappelant que :

- le bail commercial initial a été consenti à la société AZ en date du 22 mars 2016 pour une  
durée de 9 années, commençant à courir le 1<sup>er</sup> août 2015 pour se terminer le 31 juillet  
2024,
- le loyer mensuel s'élève à la somme de 1 016,33 euros hors taxes et hors charges,

Dans ces conditions :

- **Donne** son accord pour le renouvellement du bail commercial pour une nouvelle durée de  
neuf (9) années pleines et entières, aux mêmes charges et conditions que le bail cédé,  
outre les conditions complémentaires suivantes :
  - o à l'adjonction des activités de « *Organisation d'évènements privés ou  
professionnels, notamment évènements sportifs, séminaires, conférences,  
réceptions, conventions et autres - Location de matériel sportifs, cycles, motocycles  
- Restauration rapide, vente à emporter, snack* »,
  - o à la prise en charge par le Bailleur des travaux suivants :
    - Le remplacement des radiateurs électriques,
    - Le renouvellement des menuiseries (fenêtres et portes),En contrepartie de quoi, le Cessionnaire prendra à sa charge des travaux et le  
Bailleur appliquera une baisse de loyer les premières années au visa de nombreux  
travaux d'amélioration et d'embellissements prévus par le Cessionnaire,
  - o sous réserve de tenir compte des dispositions d'ordre public de la loi du 18 juin  
2014, dite loi Pinel.
- **Dispense** d'être appelé à concourir à l'acte de cession de fonds de commerce,
- **Autorise** expressément que l'acte de cession dudit fonds me soit notifié par courrier  
recommandé avec avis de réception dans le mois qui suit son enregistrement.

Le présent document devra être annexé à l'acte de cession du fonds de commerce.

Fait à Beuil, le 15/04/2024

Pour la commune de Beuil  
Le Maire, Roland GIRAUD



\* Hôtel de Ville - 26 rue du Comté de Beuil - 06470 BEUIL \*

\* Téléphone : 04.93.02.20.20 \* Télécopie : 04.93.02.20.29 \* Email : maire@beuil.fr \*

\* www.beuil.fr \*

AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024\_05\_152-DE  
Reçu le 16/05/2024

## BAIL COMMERCIAL

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

**La Commune de BEUIL,**

Représentée par son Maire, Monsieur...

Lequel est habilité à signer les présentes en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du ...

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

### ET

**Monsieur Cédric Maxime Laurent LEAL,**

Né le 16 mars 1989 à NICE (Alpes-Maritimes),

De nationalité française,

Demeurant 11, Avenue Henry Musso, Bella Vista 2A à NICE (06100),

Célibataire non lié par un pacte civil de solidarité,

Ou toute personne morale qui se substituera dont Monsieur Cédric LEAL sera associé majoritaire et dirigeant,

D'autre part,  
Ci-après dénommée, le « **Preneur** »,

## PREAMBULE

Le Bailleur est propriétaire d'un immeuble sis 80, Chemin de la Sagne à BEUIL (06470), dénommé « Centre Nature et Montagne ».

Les locaux ont été donnés à bail commercial, selon acte signé à BEUIL le 22 mars 2016, par la Commune de Beuil, représentée par son Maire, Monsieur Stéphane SIMONINI, en vertu d'une délibération du conseil municipal du 12 avril 2014, au bénéfice de la société AZ, représentée par Monsieur Alexandre GEFROY, pour une durée de neuf années entières et consécutives, à compter du 1<sup>er</sup> août 2015 pour expirer le 31 juillet 2024.

Un avenant à bail commercial a été régularisé, selon acte signé en date à Beuil du 6 avril 2023 entre la Commune de Beuil, représentée par son Maire, Monsieur Roland GIRAUD, en vertu d'une délibération du conseil municipal du 7 février 2023, afin d'autoriser le Preneur à sous-louer une partie des Locaux Loués, définie comme étant un logement de fonction, constituée d'un appartement entièrement meublé composé d'une pièce principale avec mezzanine, une cuisine attenante, une chambre, une salle de bains et une terrasse extérieure.

En raison de la vente du fonds de commerce de la société AZ à Monsieur Cédric LEAL ou toute personne morale qui pourra le substituer, les Parties actent de la résiliation anticipée du bail commercial conclu le 22 mars 2016 devant expirer le 31 juillet 2024 et sont convenues de conclure un nouveau bail commercial dans les termes ci-après.

C'est dans ces conditions que le Preneur, nouvellement propriétaire du fonds de commerce de la société AZ, s'est déclaré intéressé à prendre en location commerciale conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, les locaux ci-après désignés, aux clauses, conditions et modalités qui seront définies par les présentes conventions, après négociations intervenues entre elles.

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

#### **I-OBJET DE LA CONVENTION**

Le Bailleur donne à bail au Preneur qui accepte les locaux dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce, portant statut des baux commerciaux.

#### **II-DESIGNATION DES LOCAUX LOUES**

Le Bailleur met à la disposition du Preneur les locaux constitués par l'intégralité d'un immeuble sis 80, Chemin de la Sagne à BEUIL (06470), dénommé « Centre Nature et Montagne », d'une surface au sol totale (hors garage) de 433,70m<sup>2</sup> et d'une superficie loi carrez de 394,40m<sup>2</sup>, composé de :

- Pour le gîte : d'une entrée principale avec un sas et un hall, d'une pièce de vie, d'une salle de restauration ou réunion, d'une cuisine, d'un bureau, de 7 chambres (dont 5 en duplex), de 7 salles d'eau, d'un WC public, d'un atelier, d'un espace séchoir, d'un local à chaussures, d'un garage, d'une cave, de plusieurs dégagements et quelques placards de rangement,
- Pour le logement de fonction : d'une pièce principale avec mezzanine, une cuisine attenante, une chambre, une salle de bain et une terrasse extérieure,

Les locaux extérieurs sont composés d'une grande terrasse exposée sud et d'une esplanade goudronnée qui entoure le bâtiment, principalement destinée au stationnement.

Le Preneur déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir visités dès avant les présentes et se satisfaire du descriptif ci-dessus.

### III-RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUE

#### Servitudes

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

#### Diagnostics immobiliers

##### Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré par la société ACTIV'EXPERTISE le 20 mars 2024 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est joint **annexé** et dont les conclusions sont les suivantes :



Etat des Risques et Pollutions

PEB : NON  
Radon : NIVEAU 3  
0 BASIAS, 0 BASOL, 0 ICPE  
SEISME : NIVEAU 4

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du Code de Commerce.

##### Diagnostics techniques : situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante

Le Bailleur informe le Preneur qu'en application des articles R.1334-22 ou R.1334-28 du Code de Santé Publique, il communique un état établi par ACTIV'EXPERTISE du 20 mars 2024 dont les conclusions sont les suivantes :



Amiante

Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.

##### Diagnostic de performance énergétique

Les biens et droits immobiliers objets du présent bail entrent dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L.134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence, est ci-annexé un diagnostic de performance énergétique datant du 20 mars 2024, établi par ACTIV'EXPERTISE, répondant aux diverses exigences posées par les articles L.271-6 et R.271-1 et 271-2 du Code de la construction et de l'habitation, dont les conclusions sont les suivantes :



DPE

Consommation énergétique

D

202

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

Emission de GES

B

5

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

Estimation des coûts annuels : entre 14 990 € et 20 290 € par an

Prix moyens des énergies indexés au 2024-2023-2022

Numéro d'enregistrement DPE (ADEME) : 2406T1128730Q

Le Bailleur déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic aucune modification du bâtiment ou des équipements collectifs concernés de nature à en affecter la validité n'est, à sa connaissance, intervenue.

Il est rappelé au locataire qu'aux termes de l'article L.271-4, II in fine du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative

### Renseignements concernant les travaux

Pour satisfaire aux exigences de l'article L. 145-40-2, alinéa 3 du Code de commerce, le Bailleur communique en **annexe** au Preneur :

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

Le Bailleur s'engage à communiquer de nouveau un état prévisionnel et un état récapitulatif ayant le même objet dans les deux mois de chaque échéance triennale.

Le Preneur pourra obtenir à sa demande la communication par le Bailleur de tout document justifiant le montant des travaux.

### IV-AFFECTATION DES LIEUX LOUES

Le Preneur pourra exercer dans les locaux loués, les activités suivantes :

- **Accueil de touristes, randonneurs ou groupes en pension complète, en demi-pension ou nuitées,**
- **Organisation d'événements privés ou professionnels, notamment événements sportifs, séminaires, conférences, réceptions, conventions et autres,**
- **Location de matériel sportifs, cycles et motocycles,**
- **Restauration rapide, vente à emporter, snack,**
- **Vente de produits locaux ou dérivés complémentaires à l'activité,**
- **Fabrication, création ou production de produits artisanaux,**

sauf toutes activités considérées comme des commerces bruyants, malodorants, insalubres et contraires aux bonnes mœurs, lesquelles sont strictement interdites.

### V-DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives commençant à courir à **compter du ... 2024 pour se terminer le ... 2033.**

Il est rappelé que conformément aux dispositions des articles L.145-4 et L.145-9 du Code de commerce, dans leur rédaction actuellement en vigueur, le Preneur a la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale, en donnant congé six (6) mois à

l'avance soit par acte d'huissier, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de congé donné tardivement ou selon des formes irrégulières, le bail se poursuivra pour une nouvelle période de trois (3) ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le Preneur.

## **VI-LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté pour un loyer annuel fixé à la somme de **QUINZE MILLE EUROS (15 000 €)** HT et HC, payable par trimestre d'avance, soit une somme de 3 750 euros par trimestre.

### **Franchise de loyer**

Au visa des nombreux travaux d'améliorations et d'embellissements que le Preneur s'engage à réaliser et dont le détail est visé infra, le Bailleur appliquera une franchise de loyer au cours des trois premières années du bail selon les modalités suivantes :

- Franchise de loyer au cours de la première année soit jusqu'au 31 juillet 2025 ramenant le loyer annuel à la somme de 3 000 euros HT et HC,
- Franchise de loyer au cours de la deuxième année soit jusqu'au 31 juillet 2026, ramenant le loyer annuel à la somme de 6 000 euros HT et HC,
- Franchise de loyer au cours de la troisième année soit jusqu'au 31 juillet 2027, ramenant le loyer annuel à la somme de 9 000 euros HT et HC.

En conséquence, à compter du 1<sup>er</sup> août 2027, il est rappelé en tant que de besoin, que le montant du loyer appelé sera calculé sur la base du loyer annuel fixé à la somme de 15 000 euros HT et HC.

### **Révision légale triennale du loyer**

Le loyer pourra être révisé à la demande de l'une ou l'autre des parties, tous les trois ans et dans les conditions prévues aux articles L.145-37 et L.145-38 du Code de commerce et R.145-20 et suivants du même code.

Les Parties conviennent que la révision prévue à l'article L.145-38 du Code de commerce s'opérera par rapport à la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux, l'indice de référence étant le dernier connu à la prise d'effet du présent bail.

## **VII-CHARGES**

Le Preneur supportera les charges locatives, notamment les taxes, prestations et fournitures incombant aux occupants, l'entretien de tous les équipements et les frais concernant les vérifications périodiques de sécurité.

## **VIII-CONTRIBUTIONS, IMPOTS ET TAXES**

Le Preneur remboursera en outre au Bailleur la quote-part correspondant aux locaux, calculée conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce, toutes contributions, taxes, impôts et redevances afférentes aux locaux loués, liées à leur usage ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, alors même que le Bailleur en est le redevable légal et, notamment, si elles sont dues :

- la taxe sur les bureaux, sur les locaux commerciaux, sur les locaux de stockage et sur les surfaces de stationnement, le cas échéant,
- la taxe foncière,
- la taxe de balayage,

- la taxe de déversement à l'égout,
- la taxe sur les déchets,
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères,

et les frais de rôle afférents auxdites taxes, ainsi que tout impôt, contribution, taxe ou redevance qui pourrait être créé ultérieurement, de telle sorte que le loyer perçu soit net desdites charges fiscales, à l'exception des impôts, contributions, taxes et redevances qui ne peuvent être imputés au Preneur conformément aux dispositions de l'article R.145-35 du code de commerce.

Le Bailleur établira, tous les ans, une facture annuelle relative aux contributions, impôts et taxes, qui inclura leur liquidation et leur régularisation qu'il adressera au Preneur au plus tard au cours du premier trimestre civil de chaque année.

## **IX-ETAT DES LIEUX LOUES**

Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par la vétusté, ou par des vices cachés.

Le Preneur déclare bien connaître l'état des lieux loués pour les avoir visités dès avant les présentes, le Preneur déclarant prendre les locaux en l'état.

Les Parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble loué en conformité avec la réglementation existante, notamment les travaux de sécurité et d'accessibilité, sera exclusivement supportée par le Locataire.

Il en sera de même dans l'avenir si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

## **X-ENTRETIEN DES LOCAUX LOUES - REPARATIONS**

Le Preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien des locaux et devra les faire exécuter dans le respect des règles de l'art dès qu'elles se révéleront nécessaires ou utiles.

En outre, le Preneur aura la charge d'effectuer dans les locaux, à ses frais, les travaux qui seraient prescrits en matière d'hygiène, de santé, de sécurité, d'accessibilité et de prévention contre l'incendie, par les lois et règlements actuels ou futurs, à l'exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, qui demeurent à la charge exclusive du Bailleur.

Il s'oblige également à procéder aux contrôles, vérifications et travaux qui pourraient être prescrits par la réglementation présente ou à venir relative à la protection de l'environnement.

Indépendamment des travaux de rénovation mis à la charge du Bailleur, tels que visés à l'article XIV, il devra faire entretenir et au besoin remplacer les équipements et installations à son usage personnel, ainsi que fenêtres, portes et volets, glaces, vitres, parquets, carrelage, revêtements de sol, boiseries, façades.

Il assumera les conséquences, et garantit le Bailleur, de toutes dégradations et des troubles de jouissance que les travaux qu'il serait ainsi tenu de faire effectuer seraient susceptibles d'entraîner.

Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur de toute dégradation touchant à la structure des locaux ou aux parties communes.

A sa sortie, il devra rendre les locaux en bon état après avoir fait procéder à ses frais et sous sa responsabilité aux travaux définis à l'article XIV.

Conformément aux dispositions de l'article R.145-35,1 du Code de commerce, le Bailleur est de son côté tenu de faire procéder à l'exécution à ses frais des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que des autres travaux qui n'incombent pas au Preneur en vertu des stipulations qui précèdent.

Conformément à la définition donnée par la jurisprudence (Cass. 3e civ., 13 juill. 2005, n° 04-13.764 : JurisData n° 2005-029471), il y a lieu d'entendre notamment par « grosses réparations », sans que l'énumération donnée par l'article 606 de Code civil soit considérée comme limitative, les travaux à entreprendre lorsque l'immeuble est affecté dans sa structure et sa solidité générale.

Le Preneur sera néanmoins responsable de toutes réparations normalement à la charge du Bailleur si elles sont nécessitées soit par le défaut d'exécution de celles dont il a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs dans les locaux ou dans d'autres parties de l'immeuble, soit enfin par un manquement à son obligation d'information envers le Bailleur.

Toutefois, le Bailleur prendra à sa charge le remplacement à neuf du poêle, du chauffe-eau et de la porte du garage dès lors qu'il ne s'agit pas d'un défaut d'entretien du Locataire.

Toutefois, les Parties ont convenu que le Bailleur prendra à sa charge exclusive l'entretien régulier des espaces extérieurs, à savoir :

- le déneigement des parties goudronnées (Est et Ouest) du bâtiment, ou toute démarche nécessaire pour permettre l'accès aux locaux loués au Preneur ou à sa clientèle,
- le débroussaillage notamment autour de la terrasse située sur la partie Sud.

Si cet engagement n'est pas respecté dans des délais raisonnables, le Preneur pourra réclamer au Bailleur un dédommagement déterminé au prorata temporis du temps passé pour y procéder sur le montant du loyer et des frais qui auront dû être engagés sur présentation de factures.

## **XI-TRAVAUX SUBIS PAR LE PRENEUR**

Le Preneur souffrira sans indemnité toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelle qu'en soit l'importance.

Il devra également souffrir toutes réparations et travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives du bâtiment, le tout sous réserve des dispositions de l'article 1724 du Code civil.

En application de ce texte, si les travaux durent plus de vingt-et-un (21) jours, le loyer sera diminué en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par le Preneur.

Toutefois cette clause ne s'appliquerait pas si les travaux entraînaient un arrêt de l'activité du Preneur ou une gêne excessive dans l'exercice de cette activité ou encore une baisse notable de son chiffre d'affaires.

Il pourrait alors prétendre à une diminution du loyer, en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par lui, sans préjudice de l'éventuelle action en dommages-intérêts à l'encontre de tiers dont la responsabilité serait engagée.

Le Preneur supportera sans indemnité de la part du Bailleur, tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation.

Le Preneur devra également déposer dans les plus brefs délais, puis reposer, à ses frais, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements qu'il aurait installés et dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution des travaux.

## **XII-TRAVAUX REALISES PAR LE PRENEUR**

Le Preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement de gros murs, de plafonds ou de planchers, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du Bailleur et après avoir obtenu s'il y a lieu toutes les autorisations administratives requises.

En cas d'autorisation et si le projet d'aménagement le nécessite, les travaux devront être soumis préalablement pour avis à l'architecte du Bailleur, dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Le Preneur devra en outre exécuter les travaux à ses frais dans les règles de l'art et dans le respect de toutes normes légales et réglementaires par des entreprises qualifiées.

Les travaux touchant à la structure des locaux ne pourront être menés que par les entreprises autorisées par le Bailleur et sous le contrôle d'un maître d'œuvre diplômé, après avoir été préalablement approuvés par le Bailleur.

Le Preneur s'engage en outre à n'utiliser ou ne laisser utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la santé ou la sécurité des personnes.

Le Preneur fera son affaire personnelle toutes réclamations formulées par des tiers et autres occupants du bâtiment et s'engage en conséquence à en garantir le Bailleur.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le Preneur dans les locaux loués resteront, à la fin du présent bail, la propriété du Bailleur sans indemnité à la charge de ce dernier.

Le Bailleur se réserve le droit de demander au Preneur, à son départ, le rétablissement des locaux dans leur état primitif aux frais du Preneur.

## **XIII-OBLIGATIONS DU PRENEUR**

### **Obligation d'exploiter et de garnir les lieux**

Le Preneur devra occuper et exploiter personnellement les locaux loués.

Il est interdit au Preneur de concéder directement ou indirectement la jouissance des locaux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et même à titre gratuit et précaire, notamment par domiciliation, prêt ou location-gérance, sauf à une société dont Monsieur LEAL serait le bénéficiaire effectif sans exercice d'activité.

Le Bailleur autorise expressément le Preneur à sous-louer partie des locaux dénommée « Logement de fonction », constitué d'un appartement entièrement meublé et composé d'une pièce principale avec mezzanine, une cuisine attenante, une chambre, une salle de bain et une terrasse extérieure.

Il devra garnir et tenir constamment garnis, pendant toute la durée du bail, les lieux loués de meubles, matériels en quantité et de valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

### **Règles générales d'occupation**

Le Preneur devra veiller à ce que la tranquillité et la qualité de l'immeuble et de son voisinage ne soient troublées en aucune manière du fait notamment de son commerce, de ses clients, de son personnel ou de ses fournisseurs.

Il fera son affaire personnelle, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués, notamment avec les occupants du bâtiment, les voisins ou les tiers pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations causés par lui par des appareils lui appartenant.

Il devra se conformer aux lois, prescriptions, règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et le travail.

Il devra obtenir tous agréments ou autorisations nécessaires à l'exercice de son activité s'il y a lieu.

Il ne devra en aucun cas faire supporter au plancher une charge supérieure à sa résistance.

### **Gardiennage – Services collectifs**

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

Le Bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif, et le Preneur renonce à ce titre à tous recours ou réclamations à l'encontre du Bailleur.

### **Visite des locaux**

Le Preneur devra laisser en permanence libre accès des locaux au Bailleur, à ses représentants et à tous techniciens désignés par lui, afin d'y effectuer tous travaux nécessaires ou utiles, vérifier leur bon entretien ou la bonne exécution des travaux à la charge du Preneur, ou encore effectuer toutes constatations et mesures destinées à la constitution et/ou à l'actualisation des diagnostics légaux et réglementaires obligatoires ou utiles.

Sauf urgence manifeste, le Bailleur devra aviser le Preneur de ces visites au moins quatorze (14) jours à l'avance.

Dans les six (6) mois qui précéderont l'expiration du bail, le Preneur devra également laisser visiter les locaux, tous les jours non fériés, hors week-end, de 9 heures à 11 heures et de 14 heures jusqu'à 17 heures par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur ; il devra, pendant le même temps, laisser le Bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux ou de l'immeuble dont ils dépendent.

## **XIV- DISPOSITIONS PARTICULIERES**

### **Engagement de réalisation de travaux**

Dans un intérêt commun et afin de développer l'activité du gîte, les Parties s'engagent réciproquement à la prise en charge de travaux de réfection des locaux loués et à leur réalisation dans un délai maximum de vingt-quatre (24) mois, à compter de la prise d'effet du présent bail.

Les Parties s'engagent réciproquement à optimiser la coordination de tous les aménagements et échanger ensemble sur les dates ou périodes d'intervention prévues.

Chaque Partie sera directement facturée pour les travaux qu'elle engage et devra s'acquitter des sommes dues dans les délais de versements convenus avec les prestataires.

Outre les autorisations et engagements du Bailleur accordés par délibérations du Conseil Municipal du 12 avril 2024. Le Bailleur s'engage et s'oblige à réaliser à ses frais le rafraichissement (ponçage + vernissage) de tous les volets et de la façade en bardage bois (environ 260m<sup>2</sup>).

Par ailleurs, le Preneur s'engage et s'y oblige à réaliser à ses frais :

- le renouvellement et/ou l'achat du mobilier intérieur,
- le remplacement de l'intégralité des sols intérieurs du bâtiment (revêtement PVC style pierre ou bois haute qualité, adapté à un fort passage et aux pièces humides),
- la réfection de tous les murs et plafonds (enduits et peintures),
- le rafraichissement des salles de bains (système de ventilation, enduits, peintures, miroirs),
- l'élargissement du réseau électrique (ajout de prises dans la salle de réunion et dans les chambres),
- le changement des luminaires par des éclairages LED plus chaleureux et économiques.

Le Bailleur s'engage d'ores et déjà à ne pas demander au Preneur, à son départ, le rétablissement des locaux dans leur état primitif à ses frais concernant les travaux définis dans le présent article.

## **XV-CESION**

Le Preneur ne pourra céder ou apporter son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce et en totalité.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû par le Preneur des sommes restées impayées au titre du présent bail, sous réserve des dispositions légales applicables en cas de procédure collective du Preneur.

En outre, le Preneur restera solidairement garant avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, pour une durée de trois (3) ans à compter de la date de la cession ou de l'apport du droit au bail, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail.

Réciproquement, tout cessionnaire du droit au bail ou bénéficiaire de l'apport sera solidairement tenu avec le cédant ou l'apporteur, au profit du Bailleur, des obligations nées du bail, et notamment du paiement de tous arriérés de loyers, charges et accessoires, ce que le Preneur s'oblige à rappeler dans l'acte de cession ou d'apport.

Toutefois, par application de l'article L.642-7 du code de commerce, les garanties solidaires stipulées aux termes des deux alinéas qui précèdent ne s'appliqueront pas dans le seul cas d'une cession qui interviendrait dans le cadre d'une procédure collective.

Conformément à l'article L.145-16-1 du code de commerce, le Bailleur informera le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un (1) mois à compter de la date d'exigibilité des sommes dues au titre du bail.

A la date d'effet de la cession, un état des lieux devra être établi entre le cédant, le Bailleur et le cessionnaire. Cet état des lieux sera dressé contradictoirement et à l'amiable ou, à défaut, par un commissaire de justice à l'initiative de la Partie la plus diligente et à frais partagés entre le Bailleur, le cédant et le cessionnaire.

Dans tous les cas, le Preneur devra remettre au Bailleur, dans le mois qui suit l'enregistrement de l'acte de cession, une expédition ou un original de l'acte de cession pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire ou du bénéficiaire de l'apport.

## **XVI-VENTE DES LOCAUX LOUES**

Il est rappelé qu'aux termes de l'article L.145-46-1 du Code de commerce, le locataire d'un local à usage commercial ou artisanal bénéficie d'un droit de préemption dans le cas de vente des locaux loués.

Il est convenu que ce droit de préemption jouera au profit du Preneur dans la mesure où les conditions prévues par le texte précité seront remplies.

## **XVII-RESTITUTION DES LOCAUX**

Dans tous les cas où le Preneur doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le Preneur aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au Bailleur lui-même ou à son mandataire.

Avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement, même partiel des mobiliers et matériels, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions, et notamment la contribution économique territoriale, substitut de la taxe professionnelle, à sa charge tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et de tous les termes de son loyer.

Il devra également rendre les lieux loués en bon état des réparations qui lui incombent ou, à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en parfait état.

A la demande du Bailleur, il devra procéder à ses frais à la dépose des enseignes installées par lui-même ou son prédécesseur.

Il sera procédé, au plus tard un (1) mois avant l'expiration du bail à un état des lieux, établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux, en autant d'exemplaires que de parties. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus indiquées, il sera recouru à un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble des réparations lui incombant avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, si les travaux le nécessitent, dont il supportera les honoraires.

L'état des lieux sera vérifié contradictoirement après complet déménagement et avant remise des clefs. Le règlement des sommes dues par le Preneur aura lieu à la première demande du Bailleur.

## **XVIII-CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer et/ou du loyer de l'enseigne, ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de contributions, impôts et taxes, qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail, ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un (1) mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

Si dans ce cas, le Preneur se refusait à quitter les lieux loués, il encourrait une astreinte de cinquante (50) euros par jour de retard.

Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal judiciaire territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

## **XIX-FRAIS**

Il est convenu entre les Parties que les honoraires de rédaction du présent acte, ainsi que tous les frais et droits qui en seraient la suite ou la conséquence seront pris en charge par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Le Preneur ou ses ayants droit devra, en outre, rembourser au Bailleur les frais des actes d'huissier, des mises en demeure et des frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions du présent bail ou aux dispositions réglementaires ou légales.

## **XX-REGLEMENT DES DIFFERENDS**

En cas de litige né de l'interprétation ou de la mise en œuvre des clauses du présent contrat ou des règles édictées par le statut des baux commerciaux, les Parties s'efforceront de le résoudre à l'amiable.

La Partie la plus diligente proposera à l'autre le nom d'un conciliateur présentant toute garantie de compétence, eu égard à la difficulté soulevée, et toute garantie d'indépendance et d'objectivité au regard des parties en cause.

Si le conciliateur proposé était récusé par l'autre Partie, l'une ou l'autre des parties pourrait faire désigner un conciliateur par simple ordonnance sur requête rendue par le Président du tribunal judiciaire.

Après une brève analyse de la situation et après avoir entendu les parties, le conciliateur devra émettre des recommandations et ce dans le mois de sa saisine.

Les Parties disposeront alors d'un délai de quinze (15) jours à compter de la prise de connaissance de son avis pour se concilier.

## **XXI-ELECTION DE DOMICILE**

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

- le Preneur, dans les locaux loués,
- le Bailleur, en son adresse ou siège social.

Fait à  
Le

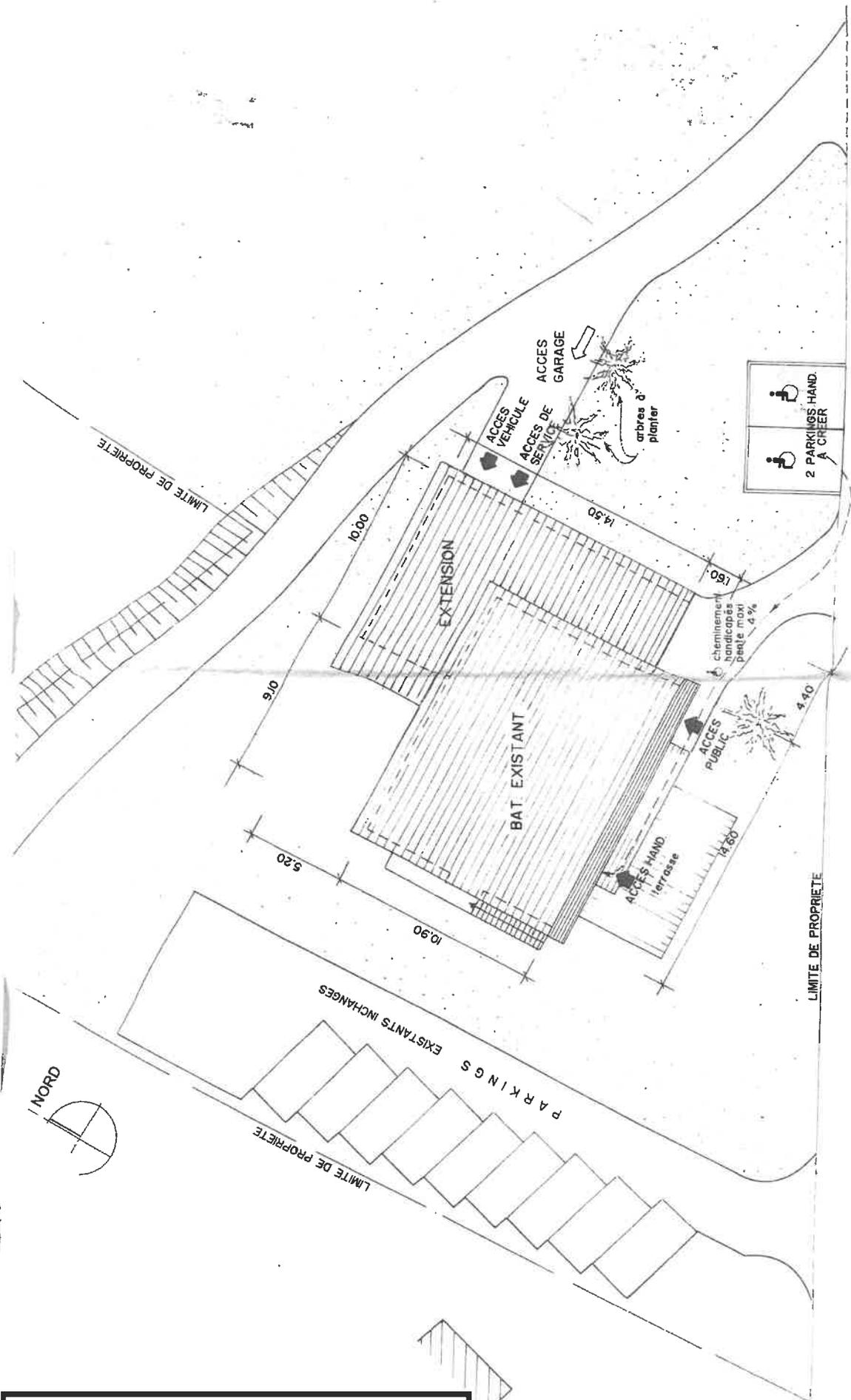
En deux exemplaires

**Pour la Commune de Beuil**  
M....  
Bailleur

**Monsieur Cédric LEAL**  
  
Preneur

### **ANNEXES**

- Plans des locaux loués ;
- Etat récapitulatif des travaux réalisés au cours des trois dernières années passées ;
- Inventaire de catégories de charges, impôts, taxes et redevances
- Diagnostics : Amiante, DPE, ERP



DIT D'AUVARE

N° 6

C . V . O .

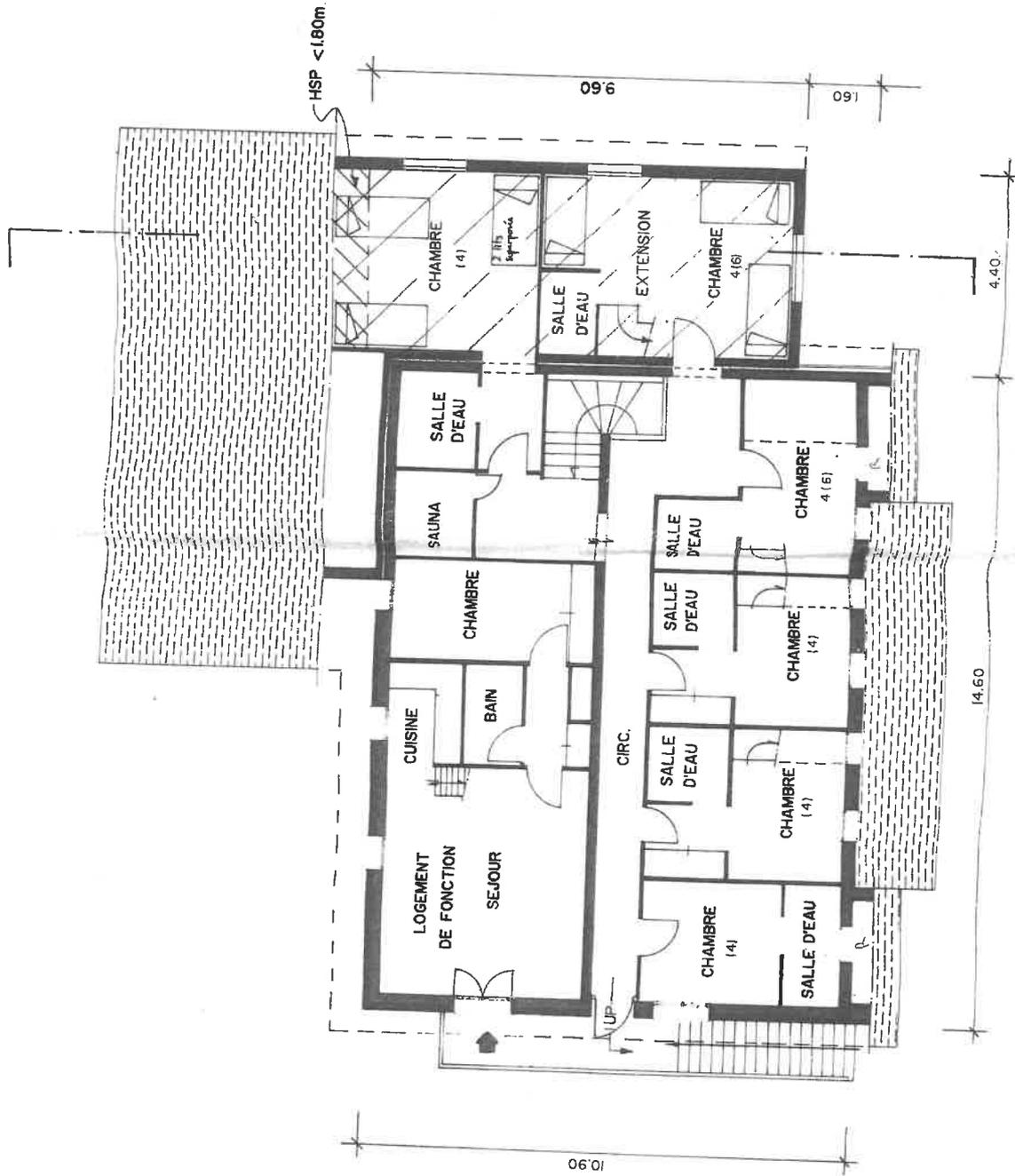
PLAN DE MASSE  
ech. 1/200

2 PARKINGS HAND.  
A CREER

AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024\_05\_152-DE  
Reçu le 16/05/2024

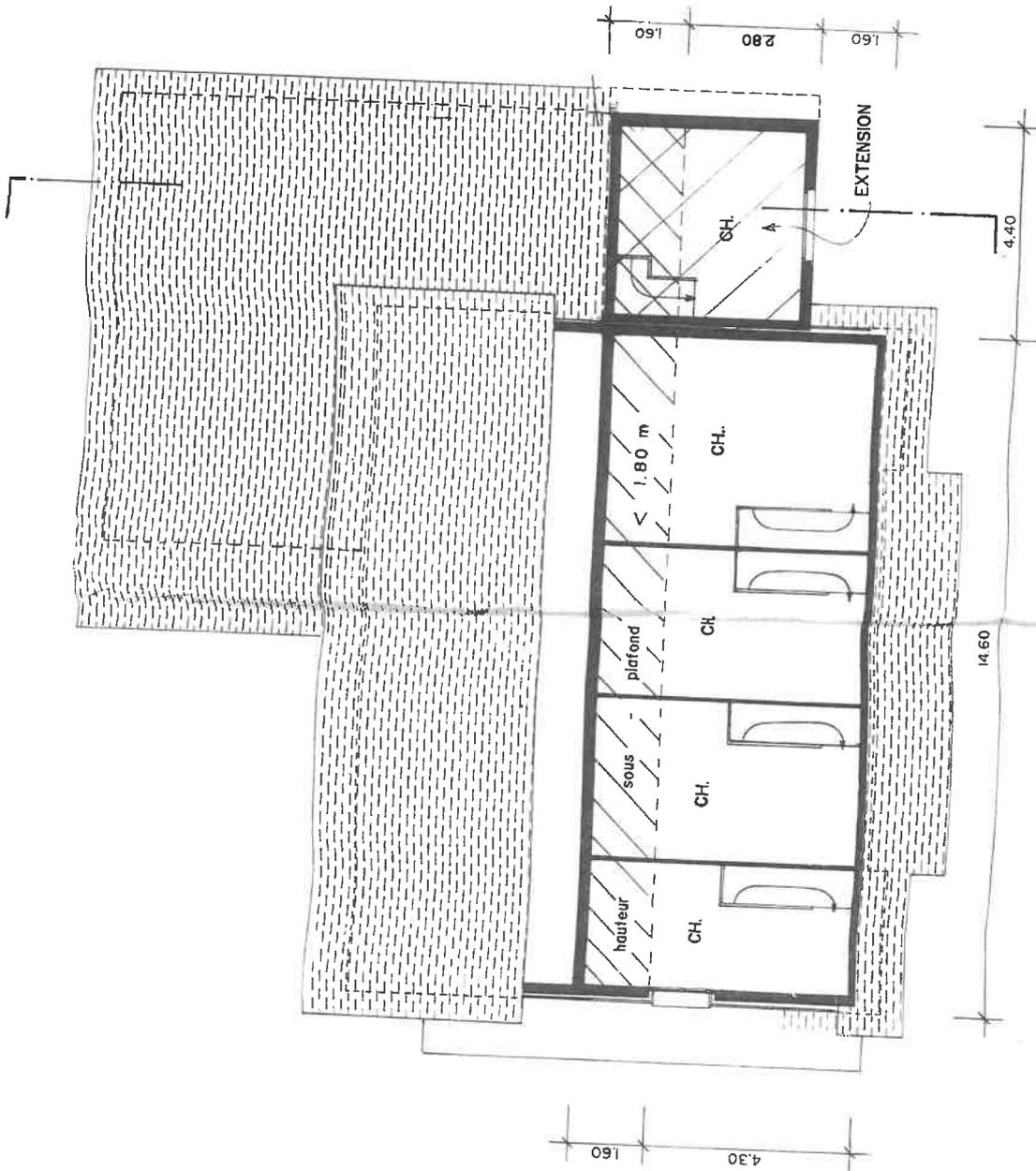




AR-Prefecture

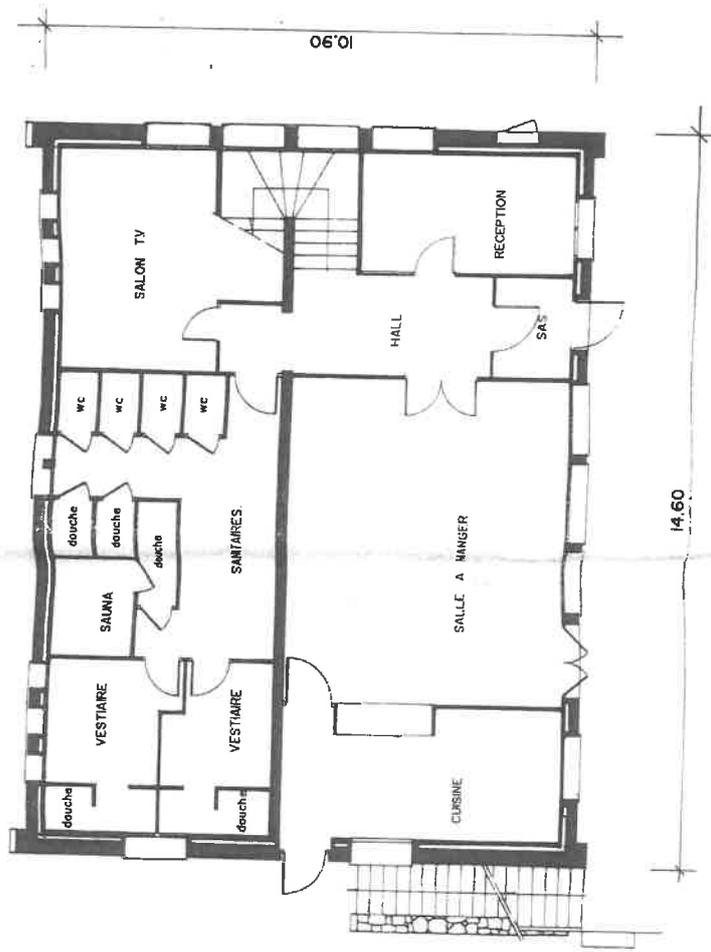
006-210600169-20240507-2024\_05\_152-DE  
Reçu le 16/05/2024

MEZZANINE ECH. 1/100°  
PROJET



AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024\_05\_152-DE  
Reçu le 16/05/2024



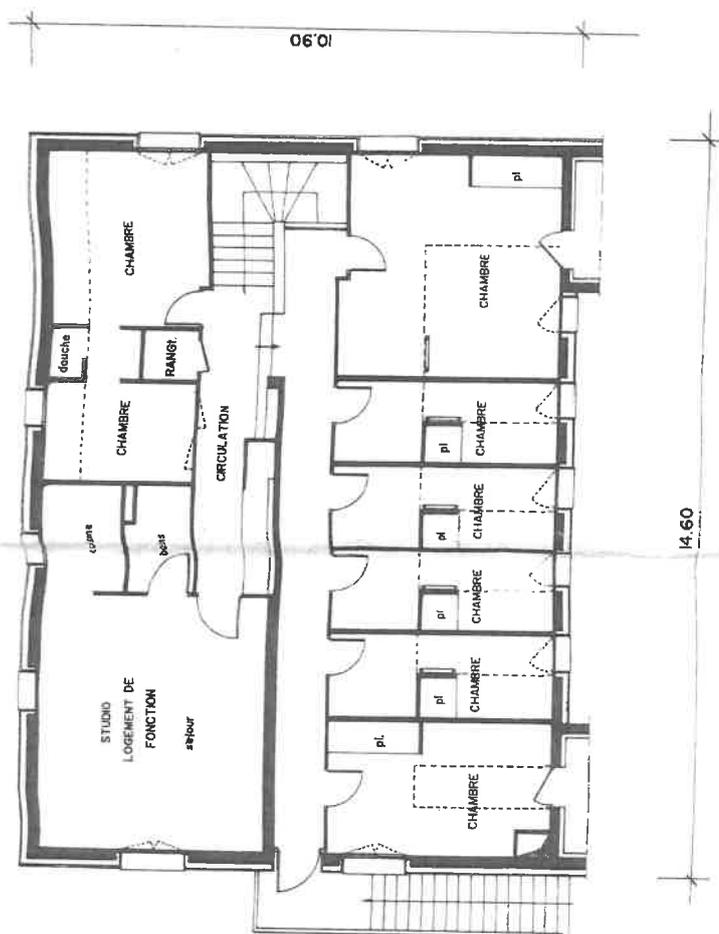
REZ-DE-CHAUSSEE ECH. 1/100°

EXISTANT

AR Prefecture

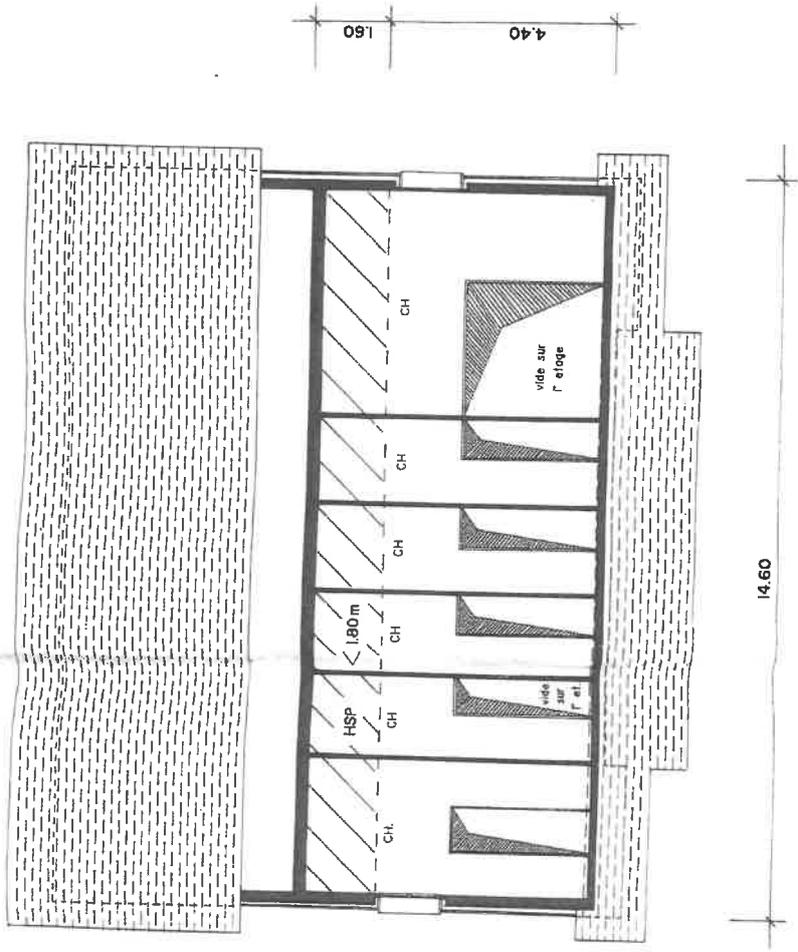
006-210600169-20240507-2024\_05\_152-DE  
Reçu le 16/05/2024

**ETAGE**    **ECH. 1/100°**  
**EXISTANT**



AR Prefecture

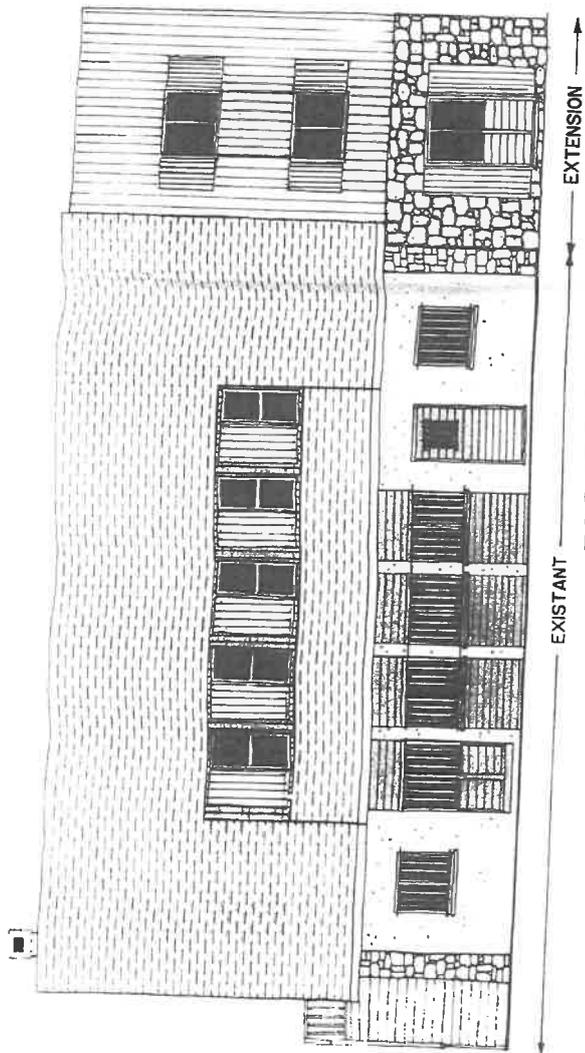
006-210600169-20240507-2024\_05\_152-DE  
Reçu le 16/05/2024



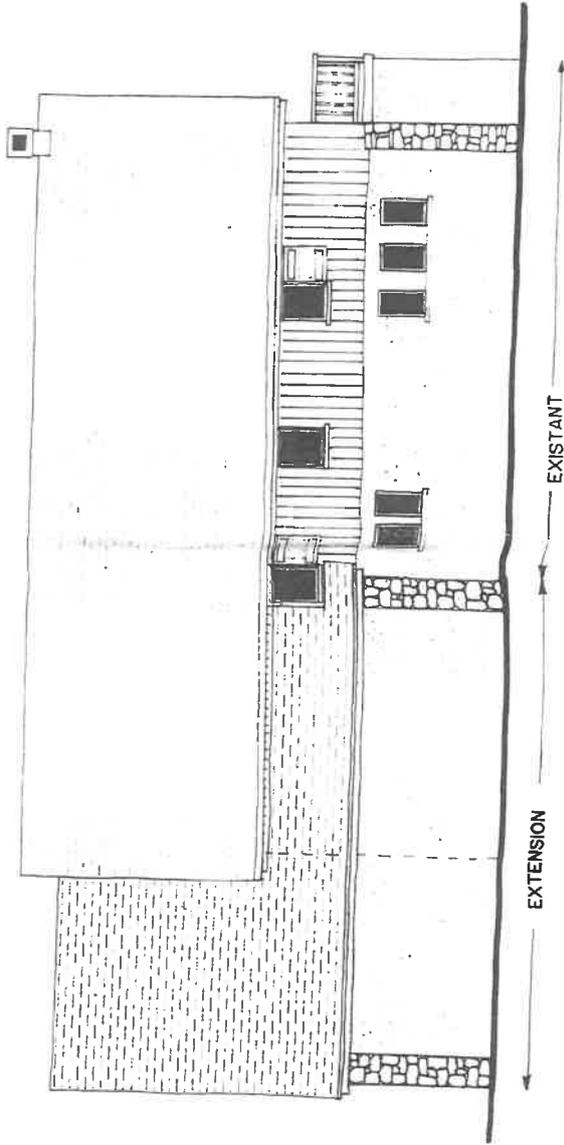
**MEZZANINE** ECH. 1/100°  
**EXISTANT**

AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024\_05\_152-DE  
 Reçu le 16/05/2024



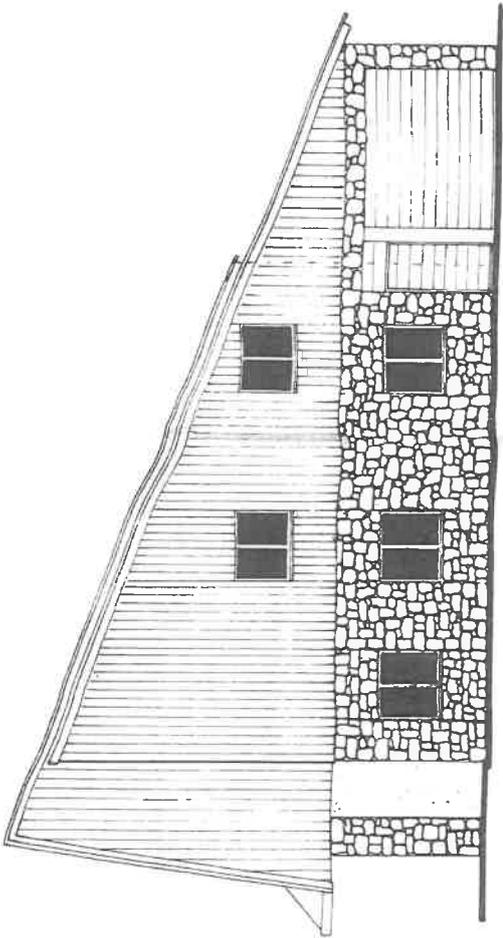
**FACADE SUD**



**FACADE NORD**  
ech.1/100

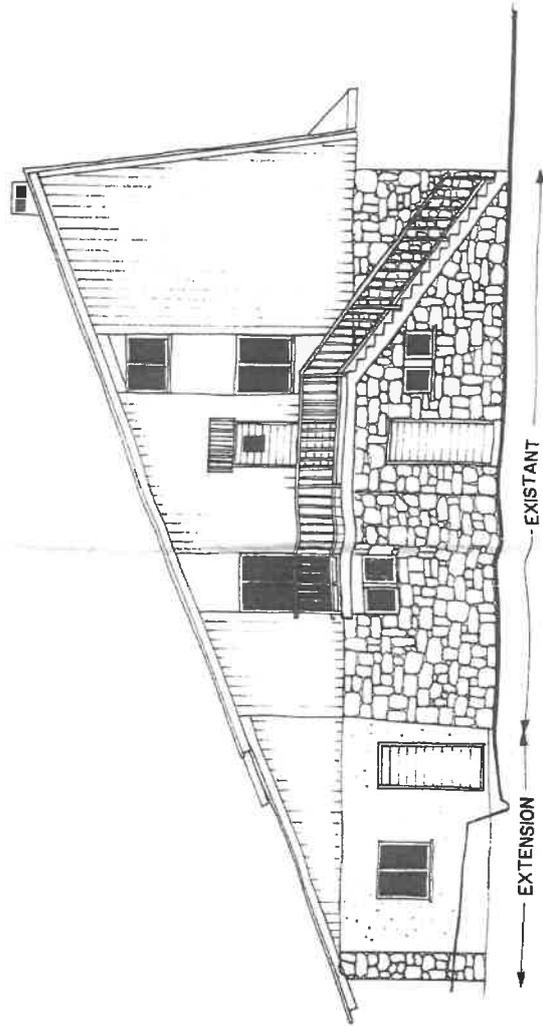
AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024\_05\_152-DE  
Reçu le 16/05/2024



EXISTANT EXTENSION

**FACADE EST**



EXTENSION EXISTANT

**FACADE OUEST**

ech. 1/100

**AR Prefecture**

006-210600169-20240507-2024\_05\_152-DE  
Reçu le 16/05/2024

## Annexe

### Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux réalisés au cours des trois dernières années passées et des trois prochaines années

En application de l'article L 145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur déclare :

- Sur les travaux réalisés au cours des trois années précédentes :

NEANT

- Sur les travaux au cours des trois prochaines années, il est prévu de réaliser les travaux suivants :

NEANT

## Annexe

### **Inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances précisant leur répartition hors les dispositions particulières prévues au bail lesquelles prévalent**

#### **1. Catégories de charges incombant au Locataire en intégralité**

- Les **prestations et frais** (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) **d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux** (préventifs, curatifs, d'éradication) des Locaux et de ses équipements et portant sur :
  - o les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles, ne constituant pas des éléments visés à l'article 606 du Code civil,
  - o les menuiseries intérieures et extérieures, façades,
  - o les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures,
  - o les canalisations, conduites, égouts, fosses du bâtiment, systèmes d'épuration et de filtration,
  - o les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux,
  - o les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries,
  - o les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques, les vides ordures et tout système d'élimination des déchets,
  - o les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve,
  - o le cas échéant, les ascenseurs, monte-charges, nacelles,
  - o les interphones, visiophones, téléphones du bâtiment et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme,
  - o les revêtements des murs, plafonds et sols,
  - o les espaces verts, végétation, cours intérieures, aires de stationnement, parkings, voies de circulation et leurs abords.
  
- Les **prestations et frais** (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux des Locaux et de ses équipements **rendus nécessaires par le propre fait du Preneur y compris ceux réalisés sur des éléments visés à l'article 606 du Code civil.**
  
- Les **frais liés aux services collectifs du bâtiment**, tels que ceux relatifs à la collecte des déchets et à l'achat ou la location de containers.
  
- Les **primes et surprimes d'assurance contractées par le Bailleur.**
  
- Les **contributions, taxes, impôts et redevances afférentes au locaux loués**, liées à leur usage ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, à hauteur de la quote-part correspondant aux locaux occupés, alors même que le Bailleur en est le redevable légal et notamment, si elles sont dues :

- la taxe sur les bureaux, sur les locaux commerciaux, sur les locaux de stockage et sur les surfaces de stationnement,
- la taxe foncière,
- la taxe de balayage,
- la taxe de déversement à l'égout,
- la taxe sur les déchets,
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères,

et les frais de rôle afférents auxdites taxes, ainsi que tout impôt, contribution, taxe ou redevance qui pourrait être créé ultérieurement, de telle sorte que le loyer perçu soit net desdites charges fiscales, à l'exception des impôts, contributions, taxes et redevances qui ne peuvent être imputés au Preneur conformément aux dispositions de l'article R. 145-35 du code de commerce.

- Les **prestations et frais** (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) engagés pour effectuer **des travaux d'embellissement** en ce compris ceux ressortant du domaine de l'article 606 du Code civil (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, verrières etc.), ceux réalisés en vue de remédier à la vétusté et ceux ayant pour objectif de mettre en conformité avec la réglementation applicable, **dès lors que le montant de ces travaux d'embellissement excéderait celui du coût du remplacement à l'identique.**

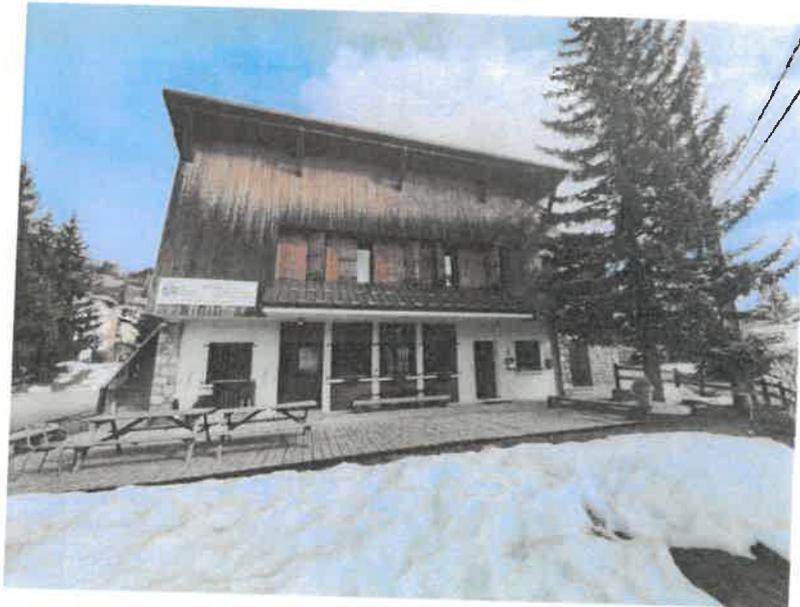
## **2. Catégories de charges incombant au Bailleur en intégralité :**

- Les **prestations et frais** (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) **portant sur tous éléments constituant les Locaux et leurs équipements détériorés ou détruits par son propre fait.**
- Les **prestations et frais** (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) **portant sur les éléments constituant le clos et le couvert tels que définis par l'article 606 du Code civil** (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières, etc.),  
Exception étant expressément faite pour les prestations et frais engagés à l'occasion des travaux d'embellissement réalisés y compris s'ils ressortent du domaine de l'article 606 du Code civil, s'ils ont pour objet de remédier à la vétusté ou encore de mettre en conformité avec la réglementation applicable, dès lors que les dépenses excèdent le coût du remplacement à l'identique, ces dépenses étant à la charge du Preneur.
- Les **charges et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants et/ou imputables à d'autres Locataires.**
- Les **honoraires liés à la réalisation des travaux portant sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil**, hormis ceux liés aux travaux d'embellissement entrant dans le champ d'application du dernier alinéa de l'article R 145-35 du Code de commerce.



# Dossier de Diagnostics Techniques

Numéro de dossier : 24/03/Mairie/5880  
Date du repérage : 20/03/2024



## Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :  
Département : ..... Alpes-Maritimes  
Adresse : ..... 80 chemin de la sagne  
Commune : ..... 06470 BEUIL

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété

Périmètre de repérage :  
Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction

## Désignation du propriétaire

Désignation du client :  
Nom et prénom : ..... Mairie de Beuil  
Adresse : ..... 26 rue du comté de beuil  
06470 BEUIL

## Objet de la mission :

- Constat amiante avant-vente
- Etat des Risques et Pollutions

- Métrage (Loi Carrez)
- Diagnostic de Performance Energétique

AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024\_05\_152-DE  
Reçu le 16/05/2024



# Résumé du Dossier de Diagnostics Techniques N° 24/03/Mairie/5880

Cette page de synthèse ne peut être utilisée indépendamment du rapport d'expertise complet.



## Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Adresse : ..... 80 chemin de la sagne

Commune : ..... 06470 BEUIL

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

**Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété**

Périmètre de repérage : ..... Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction

	Prestations	Conclusion
	Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 394,40 m <sup>2</sup> Surface au sol totale : 433,70 m <sup>2</sup>
	DPE	Consommation énergétique <b>D</b> Emission de GES <b>B</b> Estimation des coûts annuels : entre 14 990 € et 20 290 € par an Prix moyens des énergies indexés au 2024-2023-2022 Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2406T1128730Q
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.
	Etat des Risques et Pollutions	PEB : NON Radon : NIVEAU 3 0 BASIAS, 0 BASOL, 0 ICPE SEISME : NIVEAU 4



## Ordre de mission 24/03/Mairie/5880

### Objet de la mission :

- Constat amiante avant-vente  
 Métrage (Loi Carrez)  
 Etat des Risques et Pollutions  
 Diagnostic de Performance Energétique

### Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Type : ..... Autre  
Nom / Société : ..... Mairie de Beuil  
Adresse : ..... 26 rue du comté de beuil 06470 BEUIL  
Téléphone : ..... 04.93.02.20.26  
Fax : .....  
Mail : ..... sophie.lopresti@beuil.fr

### Désignation du propriétaire

Nom / Société : ..... Mairie de Beuil  
Adresse : ..... 26 rue du comté de beuil  
CP : ..... 06470  
Ville : ..... BEUIL  
Tel : ..... 04.93.02.20.26  
Mail : ..... sophie.lopresti@beuil.fr

### Désignation du ou des bâtiments

Adresse : ..... 80 chemin de la sagne  
Code Postal : ..... 06470  
Ville : ..... BEUIL  
Département : ..... Alpes-Maritimes  
Précision : ..... Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété

### Mission

Personne à contacter (avec tel) : ..... Mairie de Beuil  
Type de bien à expertiser : ..... Commerce  
Catégorie du bien : ..... (IGH/ERP) Autres  
Date du permis de construire : ..... < 1997  
Section cadastrale : .....  
Numéro de lot(s) : .....  
Lots rattachés : .....  Cave ,  Garage ,  Terrain ,  Autre  
Périmètre de repérage : ..... Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction  
Autres informations : .....  Ascenseur ,  Animaux  
> 251m<sup>2</sup>  
Remise des clefs : ..... Sur place donné par le propriétaire  
Date et heure de la visite : ..... 20/03/2024 à 10 h 00 durée approximative 02 h 05  
Précisions : .....

*Dans le cadre de notre mission, le propriétaire s'engage à rendre toutes les pièces accessibles lors de la visite du technicien ;*

Paraphe du donneur d'ordre :

AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024\_05\_152-DE  
Reçu le 16/05/2024

## Administratif

ACTIV-EXPERTISE  
Facturation : .....  Propriétaire  Donneur d'ordre  Notaire  
Facturation adresse : ..... Mairie de Beuil - 26 rue du comté de beuil - 06470 BEUIL  
Destinataire(s) des rapports : .....  Propriétaire  Donneur d'ordre  Notaire  Agence  
Destinataire(s) adresse : ..... Mairie de Beuil - 26 rue du comté de beuil - 06470 BEUIL  
Destinataire(s) e-mail : ..... sophie.lopresti@beuil.fr  
Impératif de date : .....

### INFORMATION GENERALE:

Le propriétaire /donneur d'ordre déclare avoir eu connaissance du délai de rétractation de 14 jours et désire cependant y renoncer en donnant son accord exprès pour que le service de diagnostic soit réalisé ce jour.

Le propriétaire /donneur d'ordre autorise par la présente la diffusion de ses rapports aux différents prestataires liés à sa vente : Agence immobilière, agent mandataire, notaire, huissier, avocat ...

Le propriétaire /donneur d'ordre autorise le diagnostiqueur à prendre des photos du bien et à les diffuser sur différents supports tels que : Rapports, site Internet, réseaux sociaux, supports de communication

Les prix indiqués dans le devis ou la proposition de prix seront valables pendant une période de 30 jours ; au-delà de cette date, toute cotation devra être revalidée.

La facture émise est exigible dans les délais tels que définis par l'article 1 du décret n° 2008-407 du 28 avril 2008 modifiant l'article 98 du code des marchés publics, relatif au délai global de paiement.

Pénalités de retard (taux annuel) : 9.00% - Une indemnité forfaitaire de 40 € pour frais de recouvrement sera appliquée en cas de retard de paiement pour les professionnels conformément aux articles L441-3 et L441-6 du code de commerce – Pas d'escompte pour paiement anticipé – Date d'échéance : 21/03/2024.

- **Protection de vos informations personnelles :** Vos coordonnées sont collectées et enregistrées dans le but de répondre à votre demande. Elles ne seront ni divulguées à des tiers, ni vendues.
- Conformément à la loi 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée par la loi 2014-344 du 17 mars 2014, dite Informatique et libertés, et au règlement européen 2016 / 679 du 27 avril 2016, sur demande, vous bénéficiez d'un droit d'information, de rectification et de suppression de vos données.

Vous pouvez également vous opposer, pour un motif légitime, à l'utilisation de vos données. Si vous souhaitez exercer ces droits, vous pouvez adresser un courrier électronique ou postal aux adresses suivantes : « [n.gauthier@activexpertise.fr](mailto:n.gauthier@activexpertise.fr) ou 609 Route du Puy, 06670, SAINT MARTIN DU VAR », en précisant dans l'objet « Droit des personnes » et en joignant la copie de votre justificatif d'identité.

### INFORMATION RELATIVE A TOUT DIAGNOSTIC :

- Il est de l'obligation du propriétaire/ donneur d'ordre de fournir tous documents (Diagnostics, recherche, travaux, etc.) et informations dont il aurait connaissance (exemple : présence de parasites du bois, matériaux amiantés,...) relatifs à la présente mission.
- Le propriétaire doit fournir un accès sécurisé à toutes les pièces / locaux pour lesquels le diagnostiqueur a été mandaté. Il est rappelé que l'inspection des ascenseurs, monte-charge, chaufferie, locaux électrique MT et HT nécessitent l'autorisation préalable et la présence d'un technicien de maintenance spécialisé. Ces personnes doivent être contactées et présentes sur site lors du diagnostic. Dans le cas où elles ne seraient pas présentes, et qu'une visite supplémentaire soit nécessaire, celle-ci sera facturée conformément à la grille tarifaire.
- Seules les parties accessibles le jour de la visite seront contrôlées, c'est pourquoi le propriétaire devra déplacer le mobilier lourd afin de permettre un accès aux murs, plinthes et cloisons.
- Le diagnostiqueur n'a pas l'autorisation réglementaire pour déposer des éléments nécessitant l'utilisation d'outils. Il est de la responsabilité du propriétaire d'effectuer cette dépose préalablement (Trappes des baignoires / évier, ...)
- Le diagnostiqueur devra désigner un représentant s'il ne peut être présent lui-même lors du repérage.

### SPECIFICITE AU CONSTAT TERMITES / PARASITAIRE :

- En conformité avec la norme NF P03-201, les éléments bois seront sondés mécaniquement, au poinçon, de façon non destructive (sauf pour les éléments déjà dégradés ou altérés).
- Il s'agit d'un examen visuel de toutes les parties visibles et accessibles du bâtiment et à ses abords (10 m).

### SPECIFICITE AU DIAGNOSTIC AMIANTE :

- Il est rappelé que la signature de l'ordre de mission par le donneur d'ordre est un accord tacite autorisant tous les prélèvements nécessaires au diagnostiqueur (norme NF 46 020). Toutefois, si le propriétaire est présent lors de la visite, il pourra refuser qu'un prélèvement soit effectué ; une mention sera alors inscrite dans le rapport.

### SPECIFICITE AU MESURAGE LOI CARREZ / LOI BOUTIN :

- Il est de l'obligation du donneur d'ordre de fournir le règlement de copropriété du bien mesuré. Dans le cas où ces documents ne seraient pas fournis, le diagnostiqueur devra être prévenu au moment de la signature de l'ordre de mission. Le diagnostiqueur effectuera une demande de copie du règlement de copropriété auprès du syndicat de copropriété, les frais supplémentaires de recherche étant à la charge du donneur d'ordre.

### SPECIFICITE AU DIAGNOSTIC PERFORMANCE ENERGETIQUE :

- Dans le cadre des arrêtés du 31 Mars 2021, des données d'entrées supplémentaires doivent être précisées pour l'élaboration d'un DPE. Notre cabinet fournit au donneur d'ordre la liste des documents nécessaires à la réalisation de la mission, et celui-ci s'engage à les transmettre avant la visite du technicien. Dans le cas où ces documents ne seraient pas fournis, la responsabilité du propriétaire sera engagée, et il reconnaît avoir été informé que la note pourra être faussée par manque d'information.
- Dans le cas des appartements individuels chauffés par un système collectif et/ou des locaux qui ne sont pas à usage d'habitation, il est de l'obligation du donneur d'ordre de fournir les factures des consommations de chauffage et d'eau chaude sanitaire des 3 années antérieures. Dans le cas où ces documents ne seraient pas fournis, le diagnostiqueur devra être prévenu au moment de la signature de l'ordre de mission. Le diagnostiqueur effectuera une recherche des consommations, les frais supplémentaires de recherche étant à la charge du donneur d'ordre.

### SPECIFICITE AU DIAGNOSTIC INSTALLATIONS INTERIEURES GAZ :

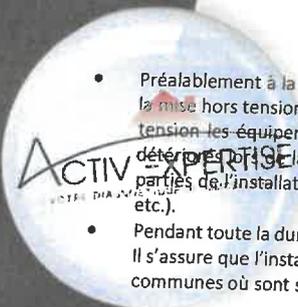
- Le donneur d'ordre s'engage à assurer pendant la durée du diagnostic l'alimentation en gaz effective de l'installation et le fonctionnement normal des appareils d'utilisation. Il est rappelé qu'en cas de détection d'un Danger Grave et Immédiat, le diagnostiqueur devra interrompre l'alimentation en gaz de tout ou partie de l'installation.

### SPECIFICITE AU DIAGNOSTIC DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE :

ACTIV'EXPERTISE PLAINE DU VAR - SAS NICYBELIA | 609 Route du Puy 06670 SAINT MARTIN DU VAR | Tél. : 0492081987 - [n.gauthier@activexpertise.fr](mailto:n.gauthier@activexpertise.fr)  
N°SIREN : 834500183 | Compagnie d'assurance : AXA n° 10248437704

AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024\_05\_152-DE  
Reçu le 16/05/2024



- Préalablement à la réalisation du diagnostic, le donneur d'ordre, ou son représentant, informe l'occupant éventuel du logement de la nécessité de la mise hors tension de toute ou partie de l'installation pour la réalisation du diagnostic et de la nécessité pour l'occupant de mettre lui-même hors tension les équipements qui pourraient être sensibles à une mise hors tension (matériels programmables par exemple) ou risqueraient d'être détériorés lors de la remise sous tension (certains matériels électroniques, de chauffage, etc.). Ce dernier signale à l'opérateur de diagnostic les parties de l'installation qui ne doivent pas être mises hors tension et les motifs de cette impossibilité (matériel de surveillance médicale, alarmes, etc.).
- Pendant toute la durée du diagnostic, le donneur d'ordre ou son représentant fait en sorte que tous les locaux et leurs dépendances soit accessibles. Il s'assure que l'installation est alimentée en électricité, si celle-ci n'a pas fait l'objet d'une interruption de fourniture par le distributeur. Les parties communes où sont situées des parties d'installation visées par le diagnostic doivent elles aussi être accessibles.

Fait à BEUIL \_\_\_\_\_ le 20 MARS 2024 \_\_\_\_\_  
Signature du donneur d'ordre  
Précédée de la mention « Lu et Approuvé » : Mairie de Beuil

\*

**AR Prefecture**

006-210600169-20240507-2024\_05\_152-DE  
Reçu le 16/05/2024

# POLITIQUE DE CONFIDENTIALITÉ ET DE PROTECTION DES DONNÉES A CARACTERE PERSONNEL

Document mis à jour le 30/06/2021



ACTIV'EXPERTISE PLAINES DU VAR - SAS NICYBELIA, soucieux des droits des individus, notamment au regard des traitements automatisés, et dans une volonté de transparence avec ses clients, a mis en place une politique reprenant l'ensemble de ces traitements, des finalités poursuivies par ces derniers ainsi que des moyens d'actions à la disposition des individus afin qu'ils puissent au mieux exercer leurs droits. Nous mettons régulièrement à jour ce document notamment en fonction des évolutions légales. Cette politique de confidentialité et de protection des données mise à jour est disponible sur [www.activexpertise-nice-ouest.fr](http://www.activexpertise-nice-ouest.fr)

## 1. RESPONSABLE DU TRAITEMENT (AU SENS DE LA LOI 78-17 DITE LOI « CNIL »)

Les données sont collectées par :

ACTIV'EXPERTISE PLAINES DU VAR - SAS NICYBELIA,  
Siège social : 609 Route du Puy, 06670, SAINT MARTIN DU VAR – Capital social 1000  
SIREN n° 83450018300019 - TVA INTRACOMMUNAUTAIRE :

Pour toute information complémentaire sur la protection des données personnelles, nous vous invitons à consulter le site : <https://www.cnil.fr/>

## 2. DÉTAIL DES DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL COLLECTÉES

Nous collectons les DCP lorsque vous nous sollicitez pour une demande de devis ou pour la réalisation d'un Diagnostic de votre bien immobilier. Nous collectons et traitons des données directement.

Types de données personnelles que nous collectons et traitons directement :	Types de données personnelles que nous collectons et traitons indirectement :
Nom, prénoms du propriétaire, ses coordonnées postales, téléphoniques, adresse e-mail,	Section cadastrale
	Identifiant fiscal (pour l'électricité)
	Numéros de lots
	Nombre d'enfants et âge (pour le plomb)
	Photos du bien
	Le résultat des différents diagnostics
	Des documents annexes contenant des DCP tels, o Les factures énergies o Le titre de propriété, o L'état descriptif de division, o L'étude Thermique, o Le dossier Technique Global, o Les plans et croquis,

En cas échéant informations supplémentaires telles :

- Identités et coordonnées des occupants du bien (locataire par exemple),
- Identités des personnes chargées de la gestion du syndic,
- Autres

## 3. FINALITÉ DE LA COLLECTE DES DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL ET DURÉE DE CONSERVATION

### a. Finalité

Afin d'assurer ces engagements contractuels vis-à-vis de ses clients, ACTIV'EXPERTISE PLAINES DU VAR - SAS NICYBELIA collecte les données nécessaires à la mise en œuvre de ses prestations.

Ces données sont collectées lorsque le client :

- Nous sollicite pour une demande de devis
- Pour la réalisation d'un diagnostic immobilier de son bien immobilier

Pour effectuer des opérations relatives à la gestion de la relation commerciale (tels comptabilité, suivi de notre relation client).

### b. Durée de conservation

Les données à caractère personnel sont conservées pendant une durée qui n'excède pas la durée nécessaire aux finalités pour lesquelles elles ont été collectées.

A cet égard, nous vous invitons à vous rendre sur notre site afin de consulter le tableau dédié à la durée de validité de chaque diagnostic (vente et location).

En outre, les données collectées pour la gestion de la relation contractuelle seront conservées pendant la durée de la relation contractuelle et en archivage pendant une durée de cinq (5) ans suivant la fin de ladite relation contractuelle, lorsqu'elles présentent un intérêt administratif, notamment pour l'établissement de la preuve d'un droit ou d'un contrat.

## 4. DÉTAIL DES DESTINATAIRES DES DONNÉES PERSONNELLES

La loi nous impose de transmettre dans certains cas certaines DCP à des autorités publiques, voire à certains acteurs privés, sans obtenir votre consentement préalable ; dans les autres cas nous ne transmettons vos DCP qu'après autorisation préalable de votre part.

DCP Transmises sans autorisation préalable de l'intéressé (propriétaire)	DCP Transmises Avec autorisation préalable du propriétaire
Diagnostic de Performance Énergétique : DCP transmises à l'ADEME	Dossier de Diagnostic Technique adressé au notaire qui l'annexe à la promesse de vente, ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente
En cas de détection de termites, plomb, amiante, radon, mères : DCP transmises à la Mairie, à la Préfecture et éventuellement à l'ARS	

ACTIV'EXPERTISE PLAINES DU VAR - SAS NICYBELIA | 609 Route du Puy 06670 SAINT MARTIN DU VAR | Tél. : 0492081987 - [n.gauthier@activexpertise.fr](mailto:n.gauthier@activexpertise.fr)  
N°SIREN : 834500183 | Compagnie d'assurance : AXA n° 10248437704

AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024\_05\_152-DE  
Reçu le 16/05/2024

En cas de danger Grave et imminent relativement à un problème lié au gaz : DCP transmises au fournisseur de gaz
En cas de danger Grave et imminent relativement à un problème lié au gaz : DCP transmises au fournisseur de gaz
En cas de litige : DCP transmises à notre assureur Responsabilité Civile Professionnelle AXA
DCP transmises à l'éditeur de notre logiciel terrain, à savoir la société Liciel et à la société chargée de l'hébergement de nos données, à savoir la société Liciel
Nous sous-traitons à la société ACTIV EXPERTISE
Pour l'établissement de certains diagnostics : DCP transmises aux laboratoires compétents à savoir : <b>ITGA</b>
Nous faisons appel aux services de la société OVH pour la gestion de nos courriels
Le cabinet d'expertise comptable <b>Barrandon à Limoges</b> est chargé de la comptabilité de notre cabinet.

Dossier de Diagnostic Technique adressé aux agences immobilières en charge de la transaction

**5. DETAIL DU LIEU DE STOCKAGE DES DONNEES PERSONNELLES ET DES MODALITES DE SECURITE**

Les données à caractère personnel que nous collectons sont stockées dans les bases de données de notre prestataire de services Liciel.

**6. DETAIL DES DROITS DES PERSONNES CONCERNEES PAR LE TRAITEMENT DE LEURS DONNEES PERSONNELLES**

Conformément à la Loi 78-17 « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978, chaque personne dispose d'un droit d'accès, de rectification et d'opposition à ses données personnelles.

Sous réserve des obligations légales qui incombent aux diagnostiqueurs immobiliers, vous disposez également d'un droit d'opposition pour motif légitime au traitement de vos DCP.

Vous disposez également d'un droit d'opposition au traitement de vos données à des fins de prospection ainsi que le cas échéant d'un droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL.

Vous pouvez exercer vos droits à tout moment en adressant une demande à notre service client, accompagnée de la photocopie d'un titre d'identité portant votre signature et précisant l'adresse à laquelle devra parvenir la réponse :

- soit par courriel : [n.gauthier@activexpertise.fr](mailto:n.gauthier@activexpertise.fr)
- soit par courrier postal : 609 Route du Puy, 06670, SAINT MARTIN DU VAR

Une réponse vous sera alors adressée dans un délai compris entre 1 et 3 mois suivant la réception de ladite demande.

**AR Prefecture**

006-210600169-20240507-2024\_05\_152-DE  
 Reçu le 16/05/2024

Votre Assurance

▶ RC PRESTATAIRES

Assurance et Banque



SARL NICYBELIA  
609 RTEDU PUY  
06670 ST MARTIN DU VAR FR

AGENT

M MORANDEAU DENIS  
26 AV VICTOR HUGO  
84200 CARPENTRAS  
**Tél : 0490630038**  
Fax : 04 90 60 53 46  
Email : AGENCE.MORANDEAU@AXA.FR  
Portefeuille : 0084075144

Vos références :

**Contrat n° 10248437704**  
Client n° 3348327404

ATTESTATION

AXA France IARD, atteste que :

**SARL NICYBELIA  
609 RTEDU PUY  
06670 ST MARTIN DU VAR**

est titulaire d'un contrat d'assurance **N° 10248437704** ayant pris effet le **01/01/2022** garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités suivantes :

**DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER ADHERENT A LA FRANCHISE ACTIV'EXPERTISE**

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

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

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

- L'état des risques et pollution

**Diagnostics annexes :**

Assainissement autonome collectif  
Diagnostic Loi Carrez  
Etat de la conformité de la Sécurité piscine  
Etat des lieux locatifs

**AXA France IARD SA**

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

AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024\_05\_152-DE  
Reçu le 16/05/2024

Mesure du radon dans les maisons individuelles et immeubles à usage d'habitation  
Diagnostic Loi Pinel  
Diagnostic de performance énergétique avec mention  
Bilans thermiques : infiltrométrie limitée au contrôle de conformité a la RT 2012.  
Bilans thermiques : thermographie infrarouge.  
Diagnostic de la qualité de l'air intérieur dans les locaux (hors milieu industriel)  
Diagnostic Eco Prêt  
Diagnostic Loi Boutin  
Calcul des millièmes  
Diagnostic Technique SRU

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

**- toute activité d'extraction, d'exploitation et d'enlèvement d'amiante.**

**- toute immixtion en maîtrise d'œuvre ou préconisation technique portant sur des ouvrages visés par les articles 1792 à 1792-6 du Code Civil ; des missions de contrôle technique visées par le Code de la Construction et de l'Habitation ; des missions relevant de bureau d'études pour les ouvrages relevant des articles 1792 à 1792-6 du Code Civil.**

**- toutes activités relevant de l'exercice d'une profession réglementée autre que celle de diagnostiqueur immobilier telle que le conseil juridique ou la gestion immobilière et toutes activités de conseil et de bureau d'études industriels.**

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

La présente attestation est valable pour la période du **01/06/2023** au **01/06/2024** sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Fait à CARPENTRAS le 12 mai 2023  
Pour la société :



**AXA France IARD SA**

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre  
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460

**AR Préfecture**

Opérations d'assurance exonérées de TVA - art. 213 - I - C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

006-210600169-20240507-2024\_05\_152-DE  
Reçu le 16/05/2024

# Certificat de Compétence

*Diagnostics Techniques Immobiliers*

TECHNICERT attribue la Certification d'Opérateur de Diagnostic Immobilier à :

**M.GAUTHIER-VERGNE Nicolas** sous le numéro de certifié TC22-0393

TechniCert Référentiel de Certification PROC 800

Domaines Technique	Arrêtés de référence	Date d'effet	Date d'expiration
<b>Gaz</b> ®	Arrêté du 24 décembre 2021 annule et remplace l'arrêté du 02 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de Diagnostic Technique réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz. Posséder les connaissances et compétences définies en Annexe 3 // 2.4.1 / 2.4.2	02/11/2022	08/05/2023
<b>Électricité</b> ®	Arrêté du 24 décembre 2021 annule et remplace l'arrêté du 02 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de Diagnostic Technique réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité. Posséder les connaissances et compétences définies en Annexe 3 // 2.6.1 et 2.6.2	12/04/2023	11/04/2030
<b>Termites</b> ®	Arrêté du 24 décembre 2021 annule et remplace l'arrêté du 02 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de Diagnostic Technique réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment. Posséder les connaissances et compétences définies en Annexe 3 // 2.3.1 / 2.3.2	02/11/2022	08/05/2023
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Métropole</b> <input type="checkbox"/> <b>Outremer</b> :			
<b>Amiante</b> ® sans Mention	Arrêté du 24 décembre 2021 annule et remplace l'arrêté du 02 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de Diagnostic Technique réalisant les diagnostics Amiante. Posséder les connaissances et compétences définies en Annexe 3 // 2.2.1 / 2.2.2	12/04/2023	11/04/2030
<b>Amiante</b> avec Mention	Posséder les connaissances et compétences définies en Annexe 3 // 2.2.1 / 2.2.2 / 2.2.3		
<b>Energie</b> ® sans Mention	Arrêté du 24 décembre 2021 annule et remplace l'arrêté du 02 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de Diagnostic Technique réalisant le diagnostic de performance énergétique. Posséder les connaissances et compétences définies en Annexe 3 // 2.5.1 / 2.5.2	12/04/2023	11/04/2030
<b>Energie</b> avec Mention	Posséder les connaissances et compétences définies en Annexe 3 // 2.5.1 / 2.5.2 / 2.5.3		
<b>Plomb</b> ® sans Mention	Arrêté du 24 décembre 2021 annule et remplace l'arrêté du 02 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de Diagnostic Technique réalisant des constats de risque d'exposition au plomb ou agréés pour réaliser des diagnostics plomb dans les immeubles d'habitation. Posséder les connaissances et compétences définies en Annexe 3 // 2.1.1 / 2.1.2	12/04/2023	11/04/2030

Le maintien des dates de validités est conditionné à la bonne exécution des opérations de surveillance. V1



Les Alluets Le Roi, Le 23 Mars 2023  
La Gérante TechniCert



**cofrac**



CERTIFICATION  
DE PERSONNES

Accréditation  
N° 4-0624

Portée disponible  
sur [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr)

TECHNICERT, SARL au Capital de 5000€ - 5 rue Traversière, ZAC Moulin du Capignard - 78580 Les Alluets Le Roi  
Téléphone : 09.54.91.44.15 - Email : [contact@technicert.fr](mailto:contact@technicert.fr) - Site : [www.technicert.fr](http://www.technicert.fr)  
Siret : 853 648 418 R.C.S. Versailles

FORM 910.3-A\_Certificat de compétence Arrêté 24/12/2021

AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024\_05\_152-DE  
Reçu le 16/05/2024



# Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 24/03/Mairie/5880

Date du repérage : 20/03/2024

Heure d'arrivée : 10 h 00

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement.

**Extrait de l'Article 4-1** - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

**Extrait Art.4-2** - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

## Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : ..... Alpes-Maritimes

Adresse : ..... 80 chemin de la sagne

Commune : ..... 06470 BEUIL

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

**Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété**

## Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : .....Mairie de Beuil

Adresse : .....26 rue du comté de beuil  
06470 BEUIL

## Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : ... Mairie de Beuil

Adresse : ..... 26 rue du comté de beuil  
06470 BEUIL

## Repérage

Périmètre de repérage : **Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction**

## Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : ..... GAUTHIER-VERGNE Nicolas

Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... ACTIV'EXPERTISE PLAINE DU VAR - SAS NICYBELIA

Adresse : ..... 609 Route du Puy  
06670 SAINT MARTIN DU VAR

Numéro SIRET : ..... 834500183

Désignation de la compagnie d'assurance : ..... AXA

Numéro de police et date de validité : ..... 10248437704 / 01/06/2024

## Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s)

Surface loi Carrez totale : 394,40 m<sup>2</sup> (trois cent quatre-vingt-quatorze mètres carrés quarante)

Surface au sol totale : 433,70 m<sup>2</sup> (quatre cent trente-trois mètres carrés soixante-dix)

AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024\_05\_152-DE  
Reçu le 16/05/2024

## Résultat du repérage

Date du repérage : **20/03/2024**

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :  
**Néant**

Liste des pièces non visitées :  
**Néant**

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :  
**Mairie de Beuil**

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Rez de chaussée - Sas	2,8	2,8	
Rez de chaussée - Hall	22,85	22,85	
Rez de chaussée - Salon	35,65	35,65	
Rez de chaussée - Cuisine	10,65	10,65	
Rez de chaussée - Cuisine 2	3,25	3,25	
Rez de chaussée - Salle à manger	32,25	32,25	
Rez de chaussée - Dégagement	4,9	4,9	
Rez de chaussée - Wc	2,5	2,5	
Rez de chaussée - Couloir	3,7	3,7	
Rez de chaussée - Couloir 2	12,15	12,15	
Rez de chaussée - Résrve	8	8	
Rez de chaussée - Pièce 1	5,25	5,25	
Rez de chaussée - Pièce 2	3,4	3,4	
Rez de chaussée - Chambre 1	18,6	18,6	
Rez de chaussée - Salle de bain / WC 1	3,7	3,7	
Rez de chaussée - Wc 2	1,3	3,5	Hauteur de moins de 1,80m
Rez de chaussée - Bureau	12,3	12,3	
1er étage - Palier	22,9	22,9	
1er étage - Chambre 2	16,1	16,1	
1er étage - Salle de bain / WC 2	2,7	2,7	
1er étage - Chambre 3	14,25	14,25	
1er étage - Salle de bain / WC 3	2,65	2,65	
1er étage - Mezzanine 1	15,2	20,55	Hauteur de moins de 1,80m
1er étage - Chambre 4	11,7	11,7	
1er étage - Salle de bain / WC 4	3,05	3,05	
1er étage - Mezzanine 2	11,4	15,5	Hauteur de moins de 1,80m
1er étage - Chambre 5	11,85	11,85	
1er étage - Salle de bain / WC 5	2,55	2,55	
1er étage - Mezzanine 3	11,4	15,5	Hauteur de moins de 1,80m
1er étage - Chambre 6	6,5	7,85	Emmarchement
1er étage - Salle de bain / WC 6	2,3	2,3	
1er étage - Mezzanine 4	8,15	11,35	Hauteur de moins de 1,80m
1er étage - Placard	5,15	5,15	

AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024\_05\_152-DE  
Reçu le 16/05/2024



1er étage - Chambre 7	13,9	17,6	Hauteur de moins de 1,80m
1er étage - Salle de bain / WC 7	2,75	2,75	
1er étage - Mezzanine 5	6	13,3	Hauteur de moins de 1,80m
1er étage - app fonction - Séjour	23,8	23,8	
1er étage - app fonction - Cuisine	3,7	3,7	
1er étage - app fonction - Salle de bain / WC 5	2,85	2,85	
1er étage - app fonction - Chambre	10,3	10,3	
1er étage - app fonction - Mezzanine	0	8	Hauteur de moins de 1,80m

Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 394,40 m<sup>2</sup> (trois cent quatre-vingt-quatorze mètres carrés quarante)  
 Surface au sol totale : 433,70 m<sup>2</sup> (quatre cent trente-trois mètres carrés soixante-dix)

**Résultat du repérage – Parties annexes**

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Rez de chaussée - Garage	0	21	

Notre intervention et notre responsabilité sont strictement limitées aux diagnostics techniques précisément et exhaustivement stipulés aux termes de l'ordre de mission et/ou du devis dûment accepté(e) et signé(e) par le donneur d'ordre / le client.

En conséquence, même si notre rapport de diagnostics techniques venait à ne pas répondre aux exigences légales et réglementaires, notre responsabilité civile professionnelle ne saurait être engagée en cas de présence d'anomalie(s) qui aurai(en)t pu être détectée(s) par la réalisation de diagnostic(s) technique(s) qui n'ont pas été spécifié(s) aux termes de l'ordre de mission et/ou du devis, conformément à la demande du donneur d'ordre / du client.

Afin de s'assurer qu'il n'y ait pas eu de changements entre les anciens diagnostics et notre intervention objet de la présente mission (modifications pouvant potentiellement être à l'origine de nouvelles anomalies, de mise en évidence d'amiante ou de plomb, de modification du classement DPE etc. ...), il est recommandé de faire refaire tous les diagnostics réglementaires. Nous contacter pour actualiser notre proposition en conséquence.

Fait à BEUIL, le 20/03/2024

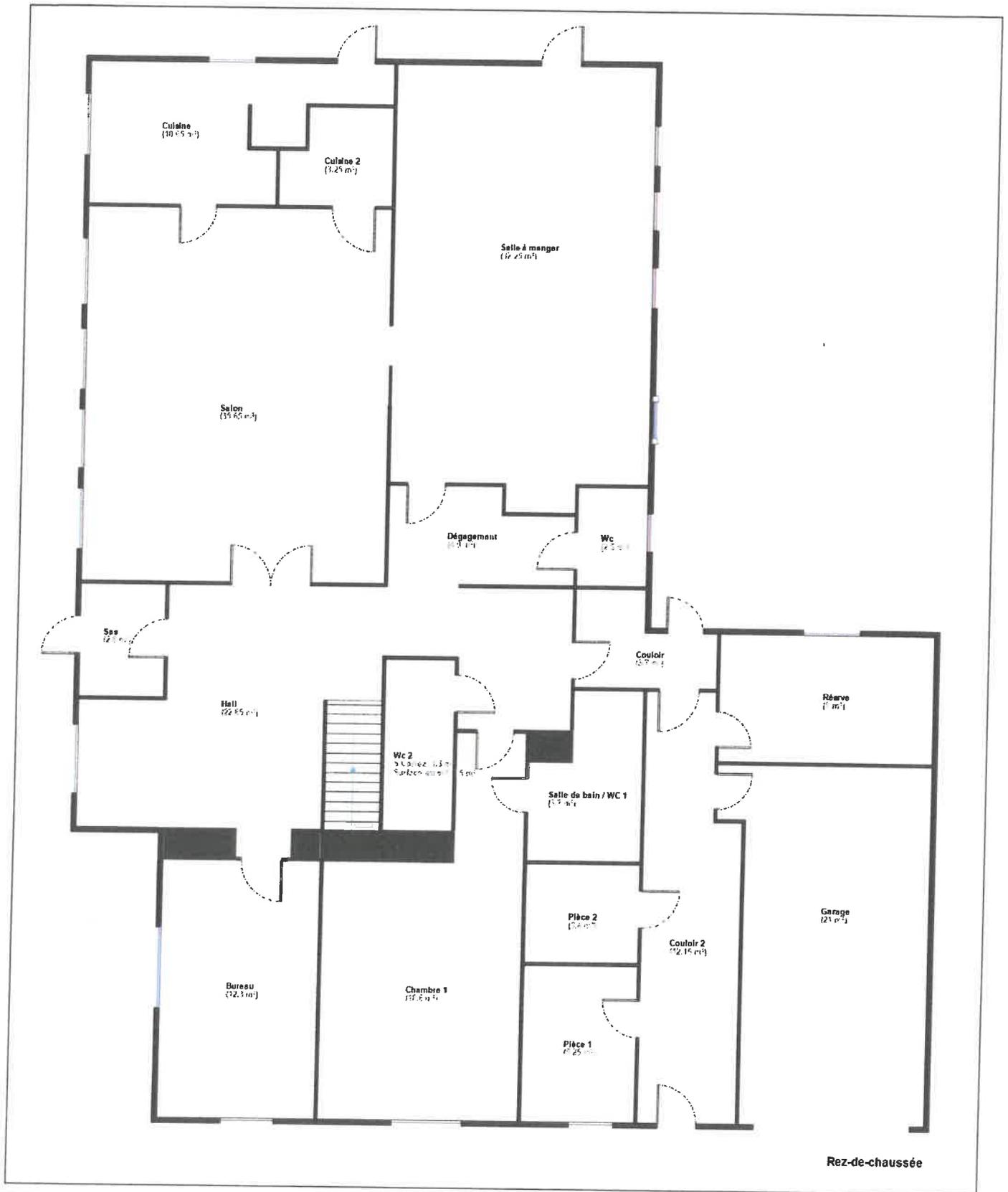
Par : GAUTHIER-VERGNE Nicolas

*Gauth*  
 ACTIV'EXPERTISE  
 Plaine du var  
**SAS NICYBELIA**  
 609 route du Puy  
 06670 SAINT MARTIN DU VAR  
 SIRET 834 500 183 00012  
 07 77 70 68 66  
 n.gauthier@activexpertise.fr

Aucun document n'a été mis en annexe

AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024\_05\_152-DE  
 Reçu le 16/05/2024







# Diagnostic de performance énergétique

Une information au service de la lutte contre l'effet de serre  
(6.3.c bis)

N° : ..... 24/03/Mairie/5880  
 N° ADEME : ..... 2406T1128730Q  
 Valable jusqu'au : ..... 19/03/2034  
 Le cas échéant, nature de l'ERP : O: Hôtels et pensions de famille  
 Année de construction : .. 1948 - 1974

Date (visite) : ..... 20/03/2024  
 Diagnostiqueur : .. GAUTHIER-VERGNE Nicolas  
 Signature :

Adresse : ..... 80 chemin de la sagne 06470 BEUIL  
 Bâtiment entier     Partie de bâtiment (à préciser)  
 S<sub>th</sub> : 434 m<sup>2</sup>

**Propriétaire :**  
 Nom : ..... Mairie de Beuil  
 Adresse : ..... 26 rue du comté de beuil  
 06470 BEUIL

**Gestionnaire (s'il y a lieu) :**  
 Nom : .....  
 Adresse : .....

## Consommations annuelles d'énergie

Période des relevés de consommations considérée : 2024-2023-2022

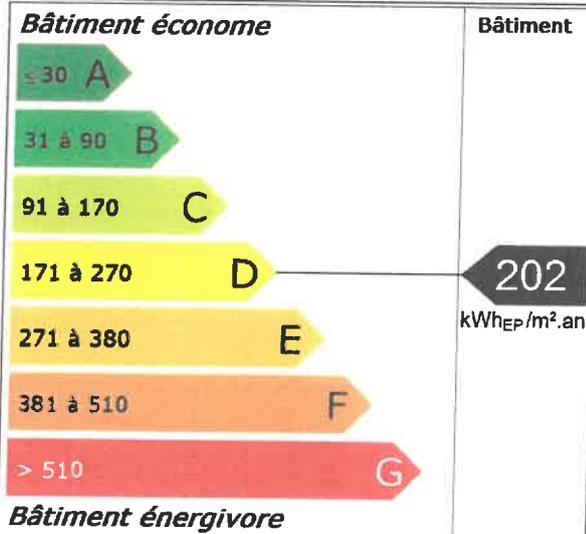
	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	détail par énergie en kWh <sub>EP</sub>	détail par énergie en kWh <sub>EP</sub>	
Bois, biomasse	Bois : 4 600 kWh <sub>EP</sub>	4 600 kWh <sub>EP</sub>	400 €
Électricité	Electricité : 36 124 kWh <sub>EP</sub>	83 085 kWh <sub>EP</sub>	17 240 €
Gaz	-	-	-
Autres énergies	-	-	-
Production d'électricité à demeure	-	-	-
Abonnements	-	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>87 685 kWh<sub>EP</sub></b>	<b>17 640 €</b>

## Consommations énergétiques

(en énergie primaire)

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

Consommation estimée : 202 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an

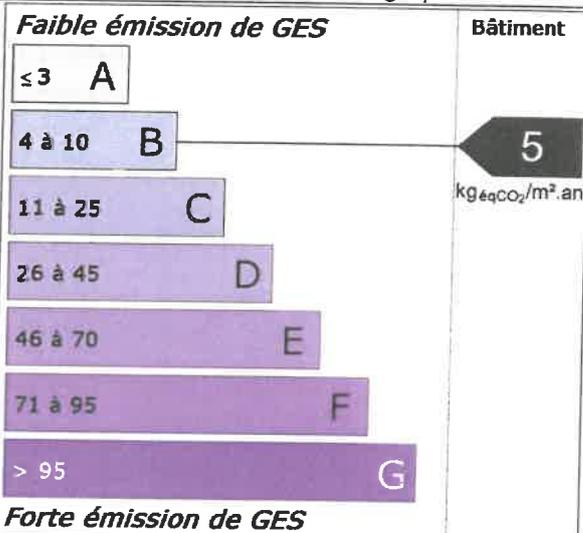


## Émissions de gaz à effet de serre

(GES)

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

Estimation des émissions : 5 kg<sub>éqCO2</sub>/m<sup>2</sup>.an



AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024\_05\_152-DE  
 Reçu le 16/05/2024

# Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c bis)



## Descriptif du bâtiment (ou de la partie de bâtiment) et de ses équipements

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation, éclairage
<b>Murs :</b> Inconnu (à structure lourde) non isolé donnant sur l'extérieur	<b>Système de chauffage :</b> Radiateur électrique à accumulation avec en appoint un poêle à bois (bûche) installé de 2007 à 2017 avec label flamme verte avec programmateur avec réduit (système individuel)	<b>Système de production d'ECS :</b> Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles), contenance ballon 1000 L
<b>Toiture :</b> Combles aménagés sous rampants donnant sur l'extérieur (combles aménagés)		<b>Système d'éclairage :</b> Néant
<b>Menuiseries ou parois vitrées :</b> Porte(s) bois opaque pleine Fenêtres battantes bois double vitrage à isolation renforcée	<b>Système de refroidissement :</b> Néant	<b>Système de ventilation :</b> VMC SF Hygro A de 2001 à 2012
<b>Plancher bas :</b> Plancher inconnu donnant sur un terre-plein Plancher inconnu non isolé donnant sur un sous-sol non chauffé	<b>Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint :</b> Néant	
<b>Nombre d'occupants :</b> Néant	<b>Autres équipements consommant de l'énergie :</b> Cuisinière au Gaz Lave vaisselle Congélateurs	

**Énergies renouvelables** Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 10,6 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an

Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant

### Pourquoi un diagnostic

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

### Factures et performance énergétique

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

### Énergie finale et énergie primaire

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

### Constitution de l'étiquette énergie

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

### Énergies renouvelables

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

### Commentaires:

Néant

AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024\_05\_152-DE  
Reçu le 16/05/2024

# Diagnostic de performance énergétique

## (6.3.c bis)



### Conseils pour un bon usage

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

### Gestionnaire énergie

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

### Chauffage

- Vérifier la programmation hebdomadaire et/ou quotidienne.
- Vérifier la température intérieure de consigne : elle peut être abaissée considérablement selon la durée de la période d'inoccupation, traitez chaque local avec sa spécificité (par exemple, température entre 14 et 16°C dans une salle de sport, réglez le chauffage en fonction du taux d'occupation et des apports liés à l'éclairage dans une salle de spectacle).
- Réguler les pompes de circulation de chauffage : asservissement à la régulation du chauffage, arrêt en dehors des relances.

### Ventilation

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

### Eau chaude sanitaire

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

### Confort d'été

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

### Éclairage

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

### Bureautique

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

### Sensibilisation des occupants et du personnel

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

### Compléments

Néant

AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024\_05\_152-DE  
Reçu le 16/05/2024

# Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c bis)



## Recommandations d'amélioration énergétique

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

Mesures d'amélioration	Commentaires
Chauffages	Envisager l'installation d'une pompe à chaleur air/air.
Eau chaude Sanitaire	Lors du remplacement envisager un équipement performant type ECS thermodynamique.
Fenêtres	Envisager la mise en place de menuiseries PVC double vitrage à isolation renforcée. Caractéristique thermique : $U_w = 1,3 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$ Facteur solaire : $S_w = 0,30$
Fenêtres	Envisager la mise en place de volets isolants.
Murs	Si un ravalement de façade est prévu, effectuez une isolation par l'extérieur avec des retours d'isolants au niveau des tableaux de baie quand cela est possible.
Ventilation	Nettoyer les bouches d'extraction et les entrées d'air régulièrement en les dépoussiérant.

## Commentaires

Néant

**Références réglementaires et logiciel utilisés :** Article L134-4-2 du CCH et 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, décret 2020-1610, 2020-1609, décret 2006-1653, 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. Logiciel utilisé : LICIEL Diagnostics v4.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations :

[www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr), rubrique Performance énergétique  
[www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)

**Nota :** Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **TECHNICERT - ZAC DU MOULIN CAPIGNARD 5 RUE TRAVERSIERE 78580 LES ALLUETS-LE-ROI**  
Nom de l'opérateur : GAUTHIER-VERGNE Nicolas, numéro de certification : TC22-0393 obtenue le 12/04/2023

AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024\_05\_152-DE  
Reçu le 16/05/2024



# Rapport mission de repérage

## Des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti

(listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé publique)

Numéro de dossier : 24/03/Mairie/5880  
Date du repérage : 20/03/2024

### Références réglementaires

Textes réglementaires	Articles L. 1334-13, R. 1334-20 et 21, R. 1334-23 et 24, Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique; Arrêtés du 12 décembre 2012 et 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 1 <sup>er</sup> juin 2015.
-----------------------	--

### Immeuble bâti visité

Adresse	Rue : ..... <b>80 chemin de la sagne</b> Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n°: <b>Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété</b> Code postal, ville : ..... <b>06470 BEUIL</b>
Périmètre de repérage :	..... <b>Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction</b>
Type de logement :	..... <b>Local commercial &gt; 200 m<sup>2</sup></b>
Fonction principale du bâtiment :	..... <b>Commerce</b>
Date de construction :	..... <b>&lt; 1997</b>

### Le propriétaire et le commanditaire

Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom : ..... <b>Mairie de Beuil</b> Adresse : ..... <b>26 rue du comté de beuil</b> <b>06470 BEUIL</b>
Le commanditaire	Nom et prénom : ..... <b>Mairie de Beuil</b> Adresse : ..... <b>26 rue du comté de beuil</b> <b>06470 BEUIL</b>

### Le(s) signataire(s)

	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage ----- Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport	GAUTHIER-VERGNE Nicolas	Opérateur de repérage	TECHNICERT ZAC DU MOULIN CAPIGNARD 5 RUE TRAVERSIERE 78580 LES ALLUETS-LE-ROI	Obtention : 12/04/2023 Échéance : 11/04/2030 N° de certification : TC22-0393

Raison sociale de l'entreprise : **ACTIV'EXPERTISE PLAINE DU VAR - SAS NICYBELIA** (Numéro SIRET : 83450018300019)  
Adresse : **609 Route du Puy, 06670 SAINT MARTIN DU VAR**  
Désignation de la compagnie d'assurance : **AXA**  
Numéro de police et date de validité : **10248437704 / 01/06/2024**

### Le rapport de repérage

Date d'émission du rapport de repérage : <b>25/03/2024</b> , remis au propriétaire le <b>25/03/2024</b> par mail avec AR
Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses
Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de <b>19</b> pages, la conclusion est située en page <b>2</b> .

AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024\_05\_152-DE  
Reçu le 16/05/2024



**Sommaire**

- 1 Les conclusions
- 2 Le(s) laboratoire(s) d'analyses
- 3 La mission de repérage
  - 3.1 L'objet de la mission
  - 3.2 Le cadre de la mission
    - 3.2.1 L'intitulé de la mission
    - 3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission
    - 3.2.3 L'objectif de la mission
    - 3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire.
    - 3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)
    - 3.2.6 Le périmètre de repérage effectif
- 4 Conditions de réalisation du repérage
  - 4.1 Bilan de l'analyse documentaire
  - 4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ
  - 4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux arrêtés en vigueur
  - 4.4 Plan et procédures de prélèvements
- 5 Résultats détaillés du repérage
  - 5.0 Identification des matériaux repérés de la liste A et B
  - 5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)
  - 5.2 Liste des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante, mais n'en contenant pas après analyse
- 6 Signatures
- 7 Annexes

**1. – Les conclusions**

**Avertissement :** les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.

**1.1 Liste A : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré**

- de matériaux ou produits de la liste A contenant de l'amiante.

**1.1 Liste B : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré**

- de matériaux ou produits de la liste B contenant de l'amiante.

**1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :**

Localisation	Parties du local	Raison
Néant	-	

**2. – Le(s) laboratoire(s) d'analyses**

Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse

Adresse : .....

Numéro de l'accréditation Cofrac : .....

ACTIV'EXPERTISE PLAINE DU VAR - SAS NICYBELIA | 609 Route du Puy 06670 SAINT MARTIN DU VAR | Tél. : 0492081987 - n.gauthier@activexpertise.fr  
 N°SIREN : 834500183 | Compagnie d'assurance : AXA n° 10248437704

**2/19**  
 Rapport du :  
 25/03/2024

AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024\_05\_152-DE  
 Reçu le 16/05/2024



### 3. – La mission de repérage

#### 3.1 L'objet de la mission

Dans le cadre de la vente de l'immeuble bâti, ou de la partie d'immeuble bâti, décrit en page de couverture du présent rapport, la mission consiste à repérer dans cet immeuble, ou partie d'immeuble, certains matériaux ou produits contenant de l'amiante conformément à la législation en vigueur.

Pour s'exonérer de tout ou partie de sa garantie des vices cachés, le propriétaire vendeur annexe à la promesse de vente ou au contrat de vente le présent rapport

Notre intervention et notre responsabilité sont strictement limitées aux diagnostics techniques précisément et exhaustivement stipulés aux termes de l'ordre de mission et/ou du devis dûment accepté(e) et signé(e) par le donneur d'ordre / le client.

En conséquence, même si notre rapport de diagnostics techniques venait à ne pas répondre aux exigences légales et réglementaires, notre responsabilité civile professionnelle ne saurait être engagée en cas de présence d'anomalie(s) qui aurai(en)t pu être détectée(s) par la réalisation de diagnostic(s) technique(s) qui n'ont pas été spécifié(s) aux termes de l'ordre de mission et/ou du devis, conformément à la demande du donneur d'ordre / du client.

Afin de s'assurer qu'il n'y ait pas eu de changements entre les anciens diagnostics et notre intervention objet de la présente mission (modifications pouvant potentiellement être à l'origine de nouvelles anomalies, de mise en évidence d'amiante ou de plomb, de modification du classement DPE etc. ...), il est recommandé de faire refaire tous les diagnostics réglementaires. Nous contacter pour actualiser notre proposition en conséquence.

AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024\_05\_152-DE  
Reçu le 16/05/2024



**3.2 Le cadre de la mission**

**3.2.1 L'intitulé de la mission**

«Repérage en vue de l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente de tout ou partie d'un immeuble bâti».

**3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission**

L'article L 271-4 du code de la construction et de l'habitation prévoit qu' «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 cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.»

Le dossier de diagnostic technique comprend, entre autres, «l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code».

La mission, s'inscrivant dans ce cadre, se veut conforme aux textes réglementaires de référence mentionnés en page de couverture du présent rapport.

**3.2.3 L'objectif de la mission**

«Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés en annexe du Code de la santé publique.»

L'Annexe du Code de la santé publique est l'annexe 13.9 (liste A et B).

**3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire**

Le programme de repérage est défini à minima par l'Annexe 13.9 (liste A et B) du Code de la santé publique et se limite pour une mission normale à la recherche de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les composants et parties de composants de la construction y figurant.

*En partie droite l'extrait du texte de l'Annexe 13.9*

**Important :** Le programme de repérage de la mission de base est limitatif. Il est plus restreint que celui élaboré pour les missions de repérage de matériaux ou produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou celui à élaborer avant réalisation de travaux.

**3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)**

En plus du programme de repérage réglementaire, le présent rapport porte sur les parties de composants suivantes :

Liste A	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds	Flocages Calorifugeages Faux plafonds
Liste B	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
<b>1. Parois verticales intérieures</b>	
Murs, Cloisons "en dur" et Poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés
	Revêtement dur (plaques de membranes)
	Revêtement dur (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (carton)
	Entourages de poteaux (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (matériau sandwich)
Cloisons (légères et préfabriquées), Gains et Coffres verticaux	Entourages de poteaux (carton+plâtre)
	Coffrage perdu
Cloisons (légères et préfabriquées), Gains et Coffres verticaux	Enduits projetés
	Panneaux de cloisons
<b>2. Planchers et plafonds</b>	
Plafonds, Poutres et Charpentes, Gains et Coffres Horizontaux	Enduits projetés
	Panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
<b>3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs</b>	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits
	Enveloppes de calorifuges
Clapets / volets coupe-feu	Clapets coupe-feu
	Volets coupe-feu
Portes coupe-feu	Rebouchage
	Joints (trusses)
Vide-ornières	Joints (bandes)
	Conduits
<b>4. Eléments extérieurs</b>	
Toitures	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Accessoires de couvertures (composites)
	Accessoires de couvertures (fibres-ciment)
Bardages et façades légères	Bardeaux bitumineux
	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Panneaux (composites)
Conduits en toiture et façade	Panneaux (fibres-ciment)
	Conduites d'eaux pluviales en amiante-ciment
	Conduites d'eaux usées en amiante-ciment
	Conduits de fumée en amiante-ciment

Composant de la construction	Partie du composant ayant été inspecté (Description)	Sur demande ou sur information
Néant		

**3.2.6 Le périmètre de repérage effectif**

Il s'agit de l'ensemble des locaux ou parties de l'immeuble concerné par la mission de repérage figurant sur le schéma de repérage joint en annexe à l'exclusion des locaux ou parties d'immeuble n'ayant pu être visités.

**Descriptif des pièces visitées**

Rez de chaussée - Sas,  
Rez de chaussée - Hall,  
Rez de chaussée - Salon,

1er étage - Chambre 3,  
1er étage - Salle de bain / WC 3,  
1er étage - Mezzanine 1,



Rez de chaussée - Cuisine,  
 Rez de chaussée - Cuisine 2,  
 Rez de chaussée - Salle à manger,  
 Rez de chaussée - Dégagement,  
 Rez de chaussée - Wc,  
 Rez de chaussée - Couloir,  
 Rez de chaussée - Couloir 2,  
 Rez de chaussée - Résrve,  
 Rez de chaussée - Garage,  
 Rez de chaussée - Pièce 1,  
 Rez de chaussée - Pièce 2,  
 Rez de chaussée - Chambre 1,  
 Rez de chaussée - Salle de bain / WC 1,  
 Rez de chaussée - Wc 2,  
 Rez de chaussée - Escalier,  
 Rez de chaussée - Bureau,  
 1er étage - Palier,  
 1er étage - Chambre 2,  
 1er étage - Salle de bain / WC 2,

1er étage - Chambre 4,  
 1er étage - Salle de bain / WC 4,  
 1er étage - Mezzanine 2,  
 1er étage - Chambre 5,  
 1er étage - Salle de bain / WC 5,  
 1er étage - Mezzanine 3,  
 1er étage - Chambre 6,  
 1er étage - Salle de bain / WC 6,  
 1er étage - Mezzanine 4,  
 1er étage - Placard,  
 1er étage - Chambre 7,  
 1er étage - Salle de bain / WC 7,  
 1er étage - Mezzanine 5,  
 Sous-Sol - Cave,  
 1er étage - app fonction - Séjour,  
 1er étage - app fonction - Cuisine,  
 1er étage - app fonction - Salle de bain / WC 5,  
 1er étage - app fonction - Chambre,  
 1er étage - app fonction - Mezzanine

Localisation	Description
Rez de chaussée - Sas	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et Peinture Plafond : dalles de faux-plafond Plinthes : Carrelage Porte : Bois
Rez de chaussée - Hall	Sol : Carrelage Mur : plâtre, lambris bois et crépi Plafond : dalles de faux-plafond Plinthes : Carrelage Porte : bois Fenêtre : Bois Volet : Bois
Rez de chaussée - Salon	Sol : Carrelage Mur : plâtre, lambris bois et crépi Plafond : dalles de faux-plafond Plinthes : Carrelage Porte : bois Fenêtre : Bois Volet : Bois
Rez de chaussée - Salle à manger	Sol : Carrelage Mur : plâtre, lambris bois et crépi Plafond : dalles de faux-plafond Plinthes : Carrelage Porte : bois Fenêtre : Bois
Rez de chaussée - Cuisine	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et faïence Plafond : dalles de faux-plafond Porte : bois Fenêtre : Bois Volet : Bois
Rez de chaussée - Cuisine 2	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et faïence Plafond : dalles de faux-plafond Porte : bois



Localisation	Description
Rez de chaussée - Dégagement	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et crépi, faïence Plafond : dalles de faux-plafond Plinthes : Carrelage
Rez de chaussée - Wc	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et peinture et faïence Plafond : dalles de faux-plafond Porte : bois et Peinture Fenêtre : Bois
Rez de chaussée - Couloir	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et crépi Plafond : dalles de faux-plafond Plinthes : Carrelage Porte : bois Fenêtre : Bois
Rez de chaussée - Couloir 2	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et crépi Plafond : dalles de faux-plafond Plinthes : Carrelage Porte : bois Fenêtre : Bois
Rez de chaussée - Réserve	Sol : Béton Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Porte : bois Fenêtre : Bois
Rez de chaussée - Garage	Sol : Béton Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Porte 1 : Bois Porte 2 : Métal
Rez de chaussée - Pièce 1	Sol : Béton Mur : Plâtre et Peinture Plafond : dalles de faux-plafond Plinthes : Carrelage Porte : Bois Fenêtre : Bois
Rez de chaussée - Pièce 2	Sol : Béton Mur : Plâtre et Peinture Plafond : dalles de faux-plafond Plinthes : Carrelage Porte : Bois
Rez de chaussée - Salle de bain / WC 1	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et faïence Plafond : Plâtre et Peinture Porte : Bois
Rez de chaussée - Chambre 1	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et crépi Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Carrelage Porte : Bois Fenêtre : Bois Volet : Bois

AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024\_05\_152-DE  
Reçu le 16/05/2024



Localisation	Description
Rez de chaussée - Wc 2	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et peinture et faïence Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Carrelage Porte : Bois
Rez de chaussée - Bureau	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et Peinture Plafond : dalles de faux-plafond Plinthes : Carrelage Porte : Bois Fenêtre : Bois Volet : Bois
Rez de chaussée - Escalier	Mur : Plâtre, lambris bois et crépi Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Bois Escalier : béton et revêtement plastique (lino)
1er étage - Chambre 2	Sol : Béton et revêtement plastique (lino) Mur : Plâtre et crépi Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Bois Porte : Bois Fenêtre : Bois Volet : Bois
1er étage - Palier	Sol : Béton et revêtement plastique (lino) Mur : Plâtre et crépi Plafond : Plâtre et crépi Plinthes : Bois Porte : Bois
1er étage - Chambre 3	Sol : Béton et revêtement plastique (lino) Mur : Plâtre et crépi Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Bois Porte : Bois Fenêtre : Bois Volet : Bois Escalier : Bois
1er étage - Chambre 4	Sol : Béton et revêtement plastique (lino) Mur : Plâtre et crépi Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Bois Porte : Bois Fenêtre : Bois Volet : Bois Escalier : Bois
1er étage - Chambre 5	Sol : Béton et revêtement plastique (lino) Mur : Plâtre et crépi Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Bois Porte : Bois Fenêtre : Bois Volet : Bois Escalier : Bois

AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024\_05\_152-DE  
Reçu le 16/05/2024



Localisation	Description
1er étage - Chambre 6	Sol : Béton et revêtement plastique (lino) Mur : Plâtre et crépi Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Bois Porte : Bois Fenêtre : Bois Volet : Bois Escalier : Bois
1er étage - Chambre 7	Sol : Béton et revêtement plastique (lino) Mur : Plâtre et crépi Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Bois Porte : Bois Fenêtre : Bois Volet : Bois
1er étage - Salle de bain / WC 2	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et peinture et faïence Plafond : Plâtre et Peinture Porte : Bois
1er étage - Salle de bain / WC 3	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et peinture et faïence Plafond : Plâtre et Peinture Porte : Bois
1er étage - Salle de bain / WC 4	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et peinture et faïence Plafond : Plâtre et Peinture Porte : Bois
1er étage - Salle de bain / WC 5	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et peinture et faïence Plafond : Plâtre et Peinture Porte : Bois
1er étage - Salle de bain / WC 6	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et peinture et faïence Plafond : Plâtre et Peinture Porte : Bois
1er étage - Salle de bain / WC 7	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et peinture et faïence Plafond : Plâtre et Peinture Porte : Bois
1er étage - Mezzanine 1	Sol : Béton et revêtement plastique (lino) Mur : Plâtre et crépi Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Bois
1er étage - Mezzanine 2	Sol : Béton et revêtement plastique (lino) Mur : Plâtre et crépi Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Bois
1er étage - Mezzanine 3	Sol : Béton et revêtement plastique (lino) Mur : Plâtre et crépi Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Bois
1er étage - Mezzanine 4	Sol : Béton et revêtement plastique (lino) Mur : Plâtre et crépi Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Bois

AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024\_05\_152-DE  
Reçu le 16/05/2024



Localisation	Description
1er étage - Mezzanine 5	Sol : Béton et revêtement plastique (lino) Mur : Plâtre et crépi Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Bois Fenêtre : Bois Volet : Bois
1er étage - Placard	Sol : Béton et revêtement plastique (lino) Mur : Plâtre et crépi Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Bois Porte : Bois
Sous-Sol - Cave	Sol : Béton Mur : Béton et Peinture Plafond : béton et isolant Porte : Bois Fenêtre : Bois
1er étage - app fonction - Séjour	Sol : Béton et revêtement plastique (lino) Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Bois Porte : Bois Fenêtre : Bois Volet : Bois
1er étage - app fonction - Chambre	Sol : Béton et revêtement plastique (lino) Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Bois Porte : Bois Fenêtre : Bois Volet : Bois
1er étage - app fonction - Salle de bain / WC 5	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et peinture et faïence Plafond : Plâtre et Peinture Porte : Bois
1er étage - app fonction - Cuisine	Sol : Carrelage Mur : Plâtre et peinture et faïence Plafond : Plâtre et Peinture Plinthes : Carrelage Porte : Bois Fenêtre : Bois Volet : Bois
1er étage - app fonction - Mezzanine	Sol : Bois Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture

#### 4. – Conditions de réalisation du repérage

##### 4.1 Bilan de l'analyse documentaire

Documents demandés	Documents remis
Rapports concernant la recherche d'amiante déjà réalisés	-
Documents décrivant les ouvrages, produits, matériaux et protections physiques mises en place	-
Éléments d'information nécessaires à l'accès aux parties de l'immeuble bâti en toute sécurité	-

Observations :

AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024\_05\_152-DE  
Reçu le 16/05/2024



Constat de repérage Amiante n° 24/03/Mairie/5880

Néant

#### 4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 18/03/2024

Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 20/03/2024

Heure d'arrivée : 10 h 00

Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : Mairie de Beuil

#### 4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux arrêtés en vigueur

La mission de repérage s'est déroulée conformément aux prescriptions des arrêtés.

Observations	Oui	Non	Sans Objet
Plan de prévention réalisé avant intervention sur site	-	-	X
Vide sanitaire accessible			X
Combles ou toiture accessibles et visitables			X

#### 4.4 Plan et procédures de prélèvements

Aucun prélèvement n'a été réalisé.

### 5. – Résultats détaillés du repérage

#### 5.0.1 Liste des matériaux repérés de la liste A

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
Néant	-			

Aucun autre matériau de la liste A n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

#### 5.0.2 Liste des matériaux repérés de la liste B

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
Néant	-			

Aucun autre matériau de la liste B n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

#### 5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)

##### Matériaux ou produits contenant de l'amiante

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation** et préconisations*
Néant	-		

\* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe 7.4 de ce présent rapport

\*\* détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

#### 5.2 Listes des matériaux et produits ne contenant pas d'amiante après analyse

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

ACTIV'EXPERTISE PLAINE DU VAR - SAS NICYBELIA | 609 Route du Puy 06670 SAINT MARTIN DU VAR | Tél. : 0492081987 -  
n.gauthier@activexpertise.fr  
N°SIREN : 834500183 | Compagnie d'assurance : AXA n° 10248437704

**10/19**  
Rapport du :  
25/03/2024

AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024\_05\_152-DE  
Reçu le 16/05/2024



**6. – Signatures**

*Nota :* Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **TECHNICERT ZAC DU MOULIN CAPIGNARD 5 RUE TRAVERSIERE 78580 LES ALLUETS-LE-ROI**

Fait à **BEUIL**, le **20/03/2024**

Par : **GAUTHIER-VERGNE Nicolas**

*Gauth*  
Nicolas  
Plaine du var  
**SAS NICYBELIA**  
609 route du Puy  
06670 SAINT MARTIN DU VAR  
SIRET 834 500 183 00012  
07 77 70 68 66  
n.gauthier@activexpertise.fr

Signature du représentant :

AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024\_05\_152-DE  
Reçu le 16/05/2024



## ANNEXES

### Au rapport de mission de repérage n° 24/03/Mairie/5880

#### Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérigènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires) et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales).

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

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

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

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes. Renseignez-vous auprès de votre mairie ou de votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous, consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME, directement accessible sur le site internet [www.sinoe.org](http://www.sinoe.org).

## Sommaire des annexes

### 7 Annexes

- 7.1 Schéma de repérage
- 7.2 Rapports d'essais
- 7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante
- 7.4 Conséquences réglementaires et recommandations
- 7.5 Documents annexés au présent rapport

7.1 - Annexe - Schéma de repérage

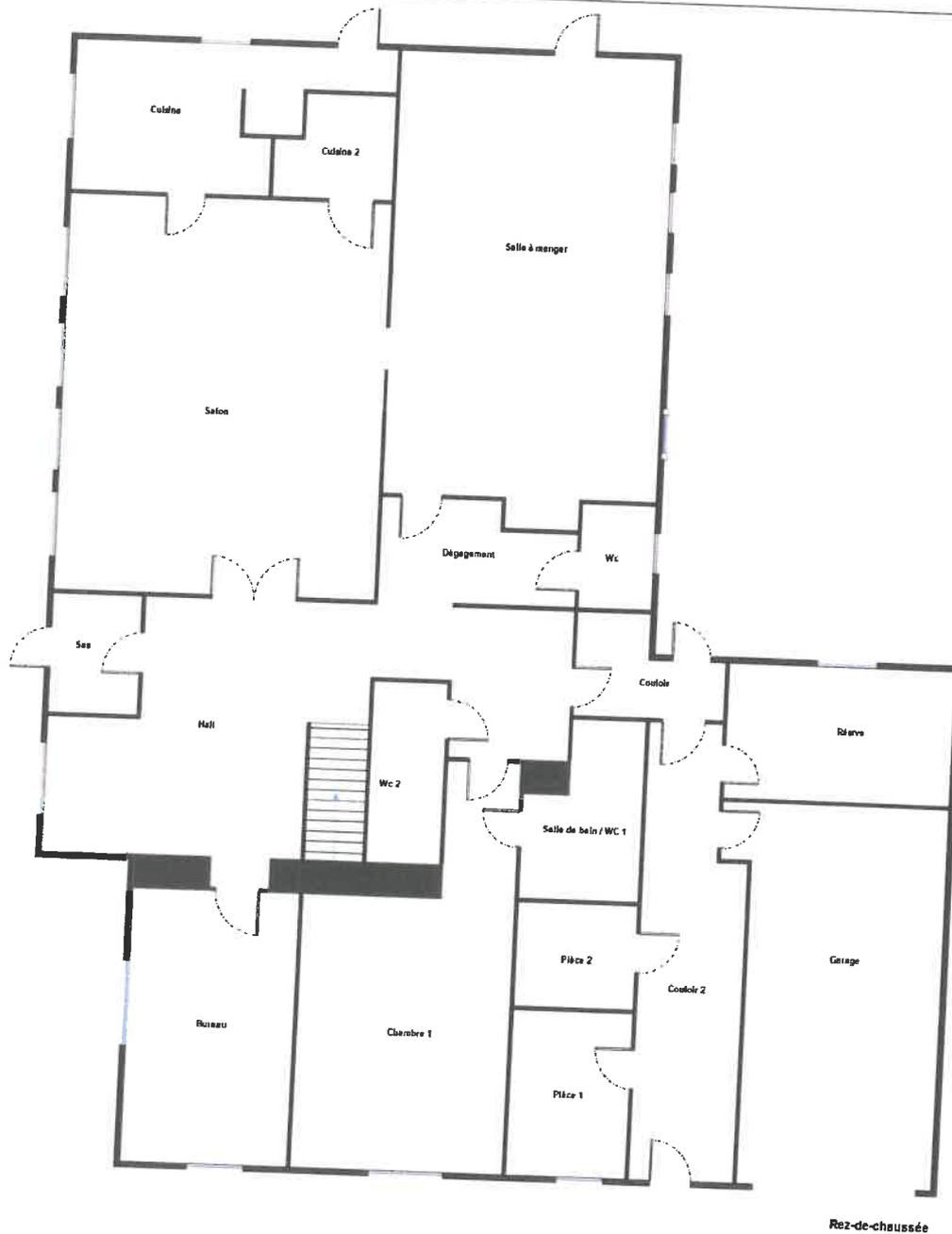


Planche (croquis) de repérage technique effectué par le cabinet : ACTIV'EXPERTISE PLAINE DU VAR - SAS NICYBELIA, auteur : GAUTHIER-VERGNE Nicolas  
Dossier n° 24/03/Mairie/5880 du 20/03/2024  
Adresse du bien : 80 chemin de la sagne 06470 BEUIL

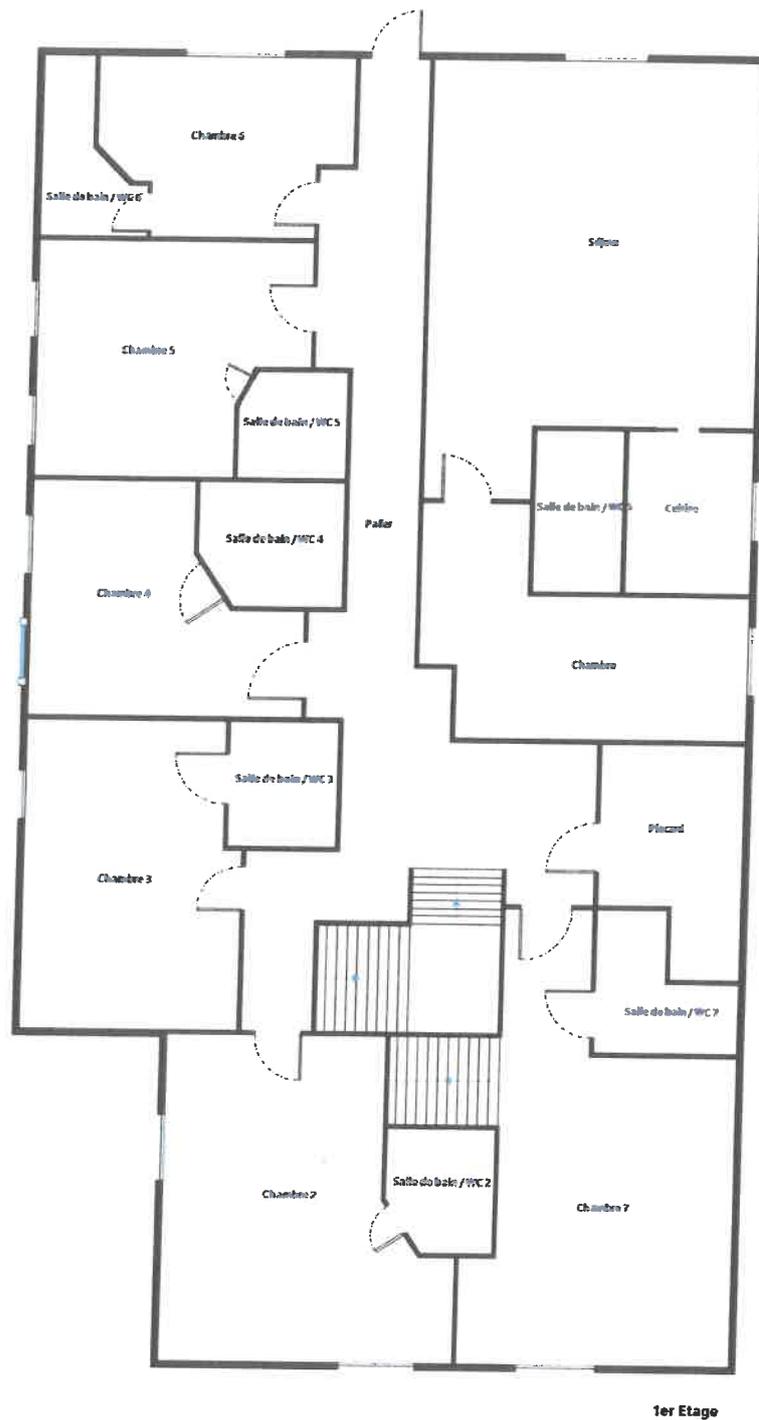


Planche (croquis) de repérage technique effectué par le cabinet : **ACTIV'EXPERTISE PLAINE DU VAR - SAS NICYBELIA**, auteur : **GAUTHIER-VERGNE Nicolas**  
Dossier n° 24/03/Mairie/5880 du 20/03/2024  
Adresse du bien : 80 chemin de la sagne 06470 BEUIL

Légende



	Conduit en fibro-ciment		Dalles de sol	Nom du propriétaire : <b>Mairie de Beuil</b> Adresse du bien : <b>80 chemin de la sagne</b> <b>06470</b> <b>BEUIL</b>
	Conduit autre que fibro-ciment		Carrelage	
	Brides		Colle de revêtement	
	Dépôt de Matériaux contenant de l'amiante		Dalles de faux-plafond	
	Matériau ou produit sur lequel un doute persiste		Toiture en fibro-ciment	
	Présence d'amiante		Toiture en matériaux composites	

Aucune photo/illustration n'a été jointe à ce rapport.

### 7.2 - Annexe - Rapports d'essais

Identification des prélèvements :

Identifiant et prélèvement	Localisation	Composant de la construction	Parties du composant	Description
-	-	-	-	-

Copie des rapports d'essais :

Aucun rapport d'essai n'a été fourni ou n'est disponible

### 7.3 - Annexe - Evaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

1. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux circulations d'air

Fort	Moyen	Faible
1° Il n'existe pas de système spécifique de ventilation, la pièce ou la zone homogène évaluée est ventilée par ouverture des fenêtres. ou	1° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet est telle que celui-ci n'affecte pas directement le faux plafond contenant de l'amiante,	1° Il n'existe ni ouvrant ni système de ventilation spécifique dans la pièce ou la zone évaluée, ou



<p>2° Le faux plafond se trouve dans un local qui présente une (ou plusieurs) façade(s) ouverte(s) sur l'extérieur susceptible(s) de créer des situations à forts courants d'air, ou</p> <p>3° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet d'air est telle que celui-ci affecte directement le faux plafond contenant de l'amiante.</p>	<p>ou</p> <p>2° Il existe un système de ventilation avec reprise(s) d'air au niveau du faux plafond (système de ventilation à double flux).</p>	<p>2° Il existe dans la pièce ou la zone évaluée, un système de ventilation par extraction dont la reprise d'air est éloignée du faux plafond contenant de l'amiante.</p>
--	---	---

2. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux chocs et vibrations

Fort	Moyen	Faible
<p>L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme forte dans les situations où l'activité dans le local ou à l'extérieur engendre des vibrations, ou rend possible les chocs directs avec le faux plafond contenant de l'amiante (ex : hall industriel, gymnase, discothèque...).</p>	<p>L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme moyenne dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques mais se trouve dans un lieu très fréquenté (ex : supermarché, piscine, théâtre,...).</p>	<p>L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme faible dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques, n'est pas susceptible d'être dégradé par les occupants ou se trouve dans un local utilisé à des activités tertiaires passives.</p>

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. Classification des niveaux de risque de dégradation ou d'extension de la dégradation du matériau.

Risque faible de dégradation ou d'extension de dégradation	Risque de dégradation ou d'extension à terme de la dégradation	Risque de dégradation ou d'extension rapide de la dégradation
<p>L'environnement du matériau contenant de l'amiante ne présente pas ou très peu de risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.</p>	<p>L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.</p>	<p>L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque important pouvant entraîner rapidement, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.</p>

Légende : EP = évaluation périodique ; AC1 = action corrective de premier niveau ; AC2 = action corrective de second niveau.

L'évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte :

- Les agressions physiques intrinsèques au local (ventilation, humidité, etc...) selon que le risque est probable ou avéré ;
- La sollicitation des matériaux ou produits liée à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte.

Elle ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence d'animaux nuisibles, l'usage réel des locaux, un défaut d'entretien des équipements, etc...

7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

Conséquences réglementaires suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

**Article R1334-27 :** En fonction du résultat du diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation de l'arrêté du 12 décembre 2012, le propriétaire met en œuvre les préconisations mentionnées à l'article R1334-20 selon les modalités suivantes :

**Score 1 –** L'évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante est effectué dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage et de son usage. La personne ayant réalisé cette évaluation en remet les résultats au propriétaire contre accusé de réception.

**Score 2 –** La mesure d'empoussièrement dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R1334-25, dans un délai de trois mois à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation. L'organisme qui réalise les prélèvements d'air remet les résultats des mesures d'empoussièrement au propriétaire contre accusé de réception.

**Score 3 –** Les travaux de confinement ou de retrait de l'amiante sont mis en œuvre selon les modalités prévues à l'article R. 1334-29.

**Article R1334-28 :** Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est inférieur ou égal à la valeur de cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à l'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante prévue à l'article R1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise des résultats des mesures d'empoussièrement ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est supérieur à cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, selon les modalités prévues à l'article R1334-29.

**Article R1334-29 :** Les travaux précités doivent être achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date à laquelle sont remis au propriétaire le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation.

Pendant la période précédant les travaux, des mesures conservatoires appropriées doivent être mises en œuvre afin de réduire l'exposition des occupants et de la maintenir au niveau le plus bas possible, et dans tous les cas à un niveau d'empoussièrement inférieur à cinq fibres par litre. Les mesures conservatoires ne doivent conduire à aucune sollicitation des matériaux et produits concernés par les travaux.



Le propriétaire informe le préfet du département du lieu d'implantation de l'immeuble concerné, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle sont remis le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation, des mesures conservatoires mises en œuvres, et, dans un délai de douze mois, des travaux à réaliser et de l'échéancier proposé.

**Article R.1334-29-3 :**

I) A l'issue des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste A mentionnés à l'article R.1334-29, le propriétaire fait procéder par une personne mentionnée au premier alinéa de l'article R.1334-23, avant toute restitution des locaux traités, à un examen visuel de l'état des surfaces traitées. Il fait également procéder, dans les conditions définies à l'article R.1334-25, à une mesure du niveau d'empoussièrement dans l'air après démantèlement du dispositif de confinement. Ce niveau doit être inférieur ou égal à cinq fibres par litre.

II) Si les travaux ne conduisent pas au retrait total des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, il est procédé à une évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits résiduels dans les conditions prévues par l'arrêté mentionné à l'article R.1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date à laquelle sont remis les résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

III) Lorsque des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sont effectués à l'intérieur de bâtiment occupés ou fréquentés, le propriétaire fait procéder, avant toute restitution des locaux traités, à l'examen visuel et à la mesure d'empoussièrement dans l'air mentionnée au premier alinéa du présent article.

**Détail des préconisations suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B**

1. **Réalisation d'une « évaluation périodique »**, lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :
  - a) Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
  - b) Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.
2. **Réalisation d'une « action corrective de premier niveau »**, lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :
  - a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ; b) Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
  - c) Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
  - d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.
3. **Réalisation d'une « action corrective de second niveau »**, qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :
  - a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante. Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
  - b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
  - c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
  - d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.



## 7.5 - Annexe - Autres documents

### Votre Assurance

▶ RC PRESTATAIRES

Assurance et Banque



SARL NICYBELIA  
609 RTE DU PUY  
06670 ST MARTIN DU VAR FR

### AGENT

M MORANDEAU DENIS  
26 AV VICTOR HUGO  
84200 CARPENTRAS  
**Tél : 0490630038**  
Fax : 04 90 60 53 46  
Email : AGENCE.MORANDEAU@AXA.FR  
Portefeuille : 0084075144

### Vos références :

Contrat n° 10248437704  
Client n° 3348327404

ATTESTATION

AXA France IARD, atteste que :

**SARL NICYBELIA  
609 RTE DU PUY  
06670 ST MARTIN DU VAR**

est titulaire d'un contrat d'assurance N° 10248437704 ayant pris effet le 01/01/2022 garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités suivantes :

### **DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER ADHERENT A LA FRANCHISE ACTIV'EXPERTISE**

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

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

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

- L'état des risques et pollution

#### **Diagnostique annexes :**

Assainissement autonome collectif  
Diagnostic Loi Carrez  
Etat de la conformité de la Sécurité piscine  
Etat des lieux locatifs

#### **AXA France IARD SA**

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

1/2

ACTIV'EXPERTISE PLAINE DU VAR - SAS NICYBELIA | 609 Route du Puy 06670 SAINT MARTIN DU VAR | Tél. : 0492081987 - n.gauthier@activexpertise.fr  
N°SIREN : 834500183 | Compagnie d'assurance : AXA n° 10248437704

**18/19**  
Rapport du :  
25/03/2024

AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024\_05\_152-DE  
Reçu le 16/05/2024

101026202020203



Mesure du radon dans les maisons individuelles et immeubles à usage d'habitation  
Diagnostic Loi Pinel  
Diagnostic de performance énergétique avec mention  
Bilans thermiques : infiltrométrie limitée au contrôle de conformité à la RT 2012.  
Bilans thermiques : thermographie infrarouge.  
Diagnostic de la qualité de l'air intérieur dans les locaux (hors milieu industriel)  
Diagnostic Eco Prêt  
Diagnostic Loi Boutin  
Calcul des millièmes  
Diagnostic Technique SRU

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

**- toute activité d'extraction, d'exploitation et d'enlèvement d'amiante.**

**- toute immixtion en maîtrise d'œuvre ou préconisation technique portant sur des ouvrages visés par les articles 1792 à 1792-6 du Code Civil ; des missions de contrôle technique visées par le Code de la Construction et de l'Habitation ; des missions relevant de bureau d'études pour les ouvrages relevant des articles 1792 à 1792-6 du Code Civil.**

**- toutes activités relevant de l'exercice d'une profession réglementée autre que celle de diagnostiqueur immobilier telle que le conseil juridique ou la gestion immobilière et toutes activités de conseil et de bureau d'études industriels.**

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

La présente attestation est valable pour la période du **01/06/2023** au **01/06/2024** sous réserve des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Fait à CARPENTRAS le 12 mai 2023

Pour la société :

**AXA France IARD SA**

Société anonyme au capital de 214 799 080 Euros  
Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre  
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 722 057 460  
Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

2/2

AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024\_05\_152-DE  
Reçu le 16/05/2024

# ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

## 80 CHEMIN DE LA SAGNE 06470 BEUIL

**Adresse:** 80 Chemin de la Sagne 06470 BEUIL  
**Coordonnées GPS:** 44.090389, 6.969727  
**Cadastre:** H 236

**Commune:** BEUIL  
**Code Insee:** 06016

**Reference Interne :** 24/03/MAIRIE/5880  
**Reference d'édition:** 2643327  
**Date d'édition:** 23/03/2024

**Bailleur:**  
COMMUNE DE BEUIL  
**Locataire:**



PEB : NON

Radon : NIVEAU 3

0 BASIAS, 0 BASOL, 0 ICPE

SEISME : NIVEAU 4

### PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Type	Exposition	Plan de prevention
Informatif <b>PEB</b>	<b>NON</b>	Le bien n'est pas situé dans un zonage réglementaire du plan d'exposition au bruit
PPR Naturel <b>SEISME</b>	<b>OUI</b>	Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 4
PPR Naturel <b>RADON</b>	<b>OUI</b>	Commune à potentiel radon de niveau 3
Informatif <b>Sols Argileux</b>	<b>OUI</b>	Niveau de risque : Moyen Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du Bati. (Loi ELAN, Article 68)
PPR Naturels	<b>NON</b>	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques <b>Naturels</b>
PPR Miniers	<b>NON</b>	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques <b>Miniers</b>
PPR Technologiques	<b>NON</b>	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques <b>Technologiques</b>

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

### DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

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

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

AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024\_05\_152-DE  
Reçu le 16/05/2024

# ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

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

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral  
N° AP n°2023-065/DDTM/PRNT du 30 JUN 2023 Mis à jour le  
Adresse de l'immeuble 80 Chemin de la Sagne Code postal ou Insee 06470 Commune BEUIL  
Références cadastrales : H 236

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

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

prescrit	anticipé	approuvé	Oui	Non	X
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :					
inondation	crue torrentielle	remontée de nappe	date		
cyclone	mouvements de terrain	sécheresse géotechnique			avalanches
séisme	volcan	autres			feux de forêt

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

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

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

Oui Non

## Situation de l'immeuble au regard du risque érosion

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

Si oui, exposition à l'horizon des:

Oui Non X  
30 ans 100 ans

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

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

prescrit	anticipé	approuvé	Oui	Non	X
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :					
	mouvements de terrain	autres	date		

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

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

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

Oui Non  
Oui Non

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

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

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

effet toxique effet thermique effet de surpression

Oui Non X

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

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

Oui Non X

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

L'immeuble est situé en zone de prescription

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

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

Oui Non  
Oui Non  
Oui Non  
Oui Non

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

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

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

## Information relative à la pollution de sols

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

Oui Non X

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

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

Oui X Non

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

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

Si oui, les nuisances sonores s'élèvent aux niveaux:

zone D zone C zone B zone A  
faible modérée forte très forte

Oui Non X

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

\* catastrophe naturelle minière ou technologique

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

baillleur date / lieu locataire Non  
COMMUNE DE BEUIL 23/03/2024 / BEUIL

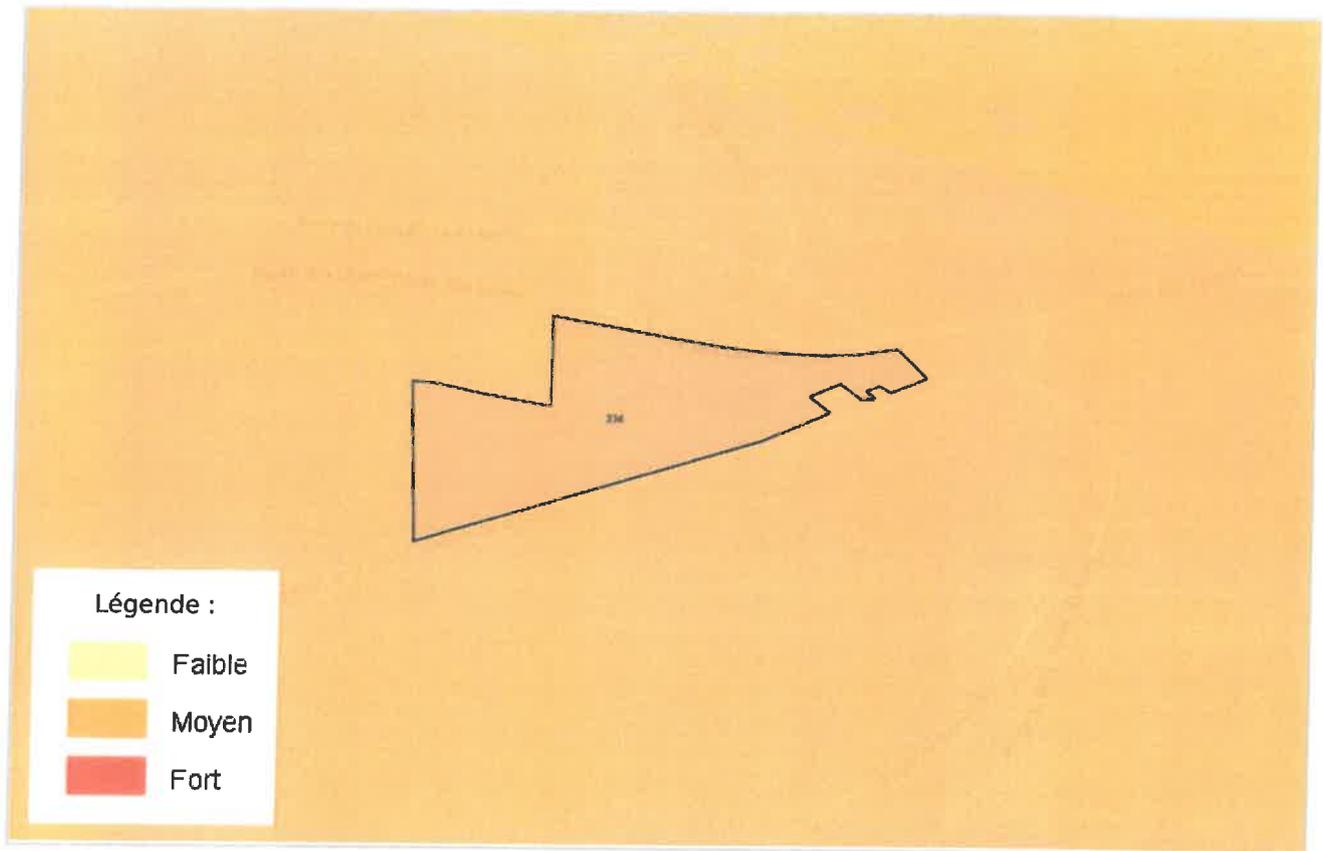
Modèle état des risques, pollutions et sols en application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement MTES / DGPR juillet 2018.  
"Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)" article R.125-25

AR Prefecture

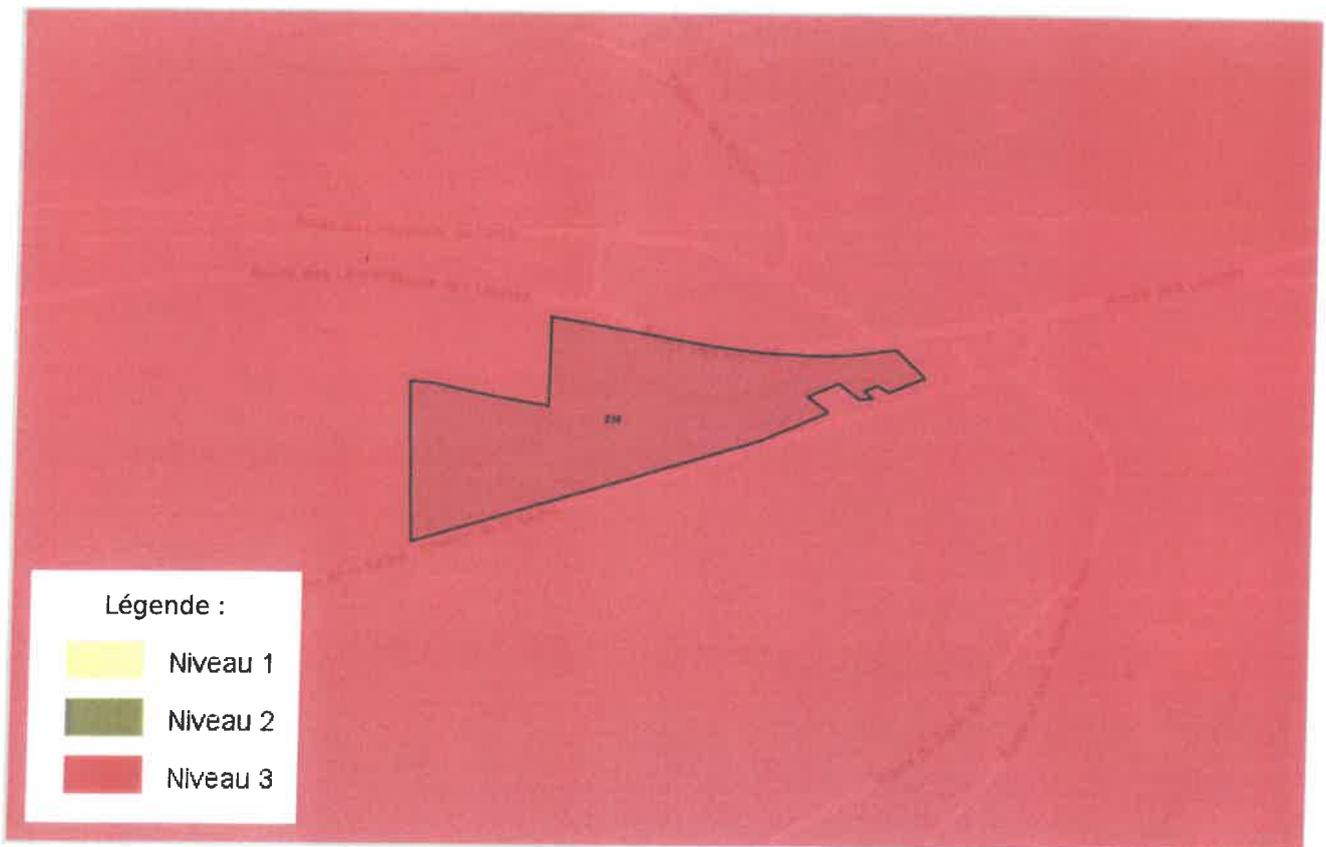
006-210600169-20240507-2024\_05\_152-DE  
Reçu le 16/05/2024

24/03/MAIRIE/5880 | 2/6

## CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)



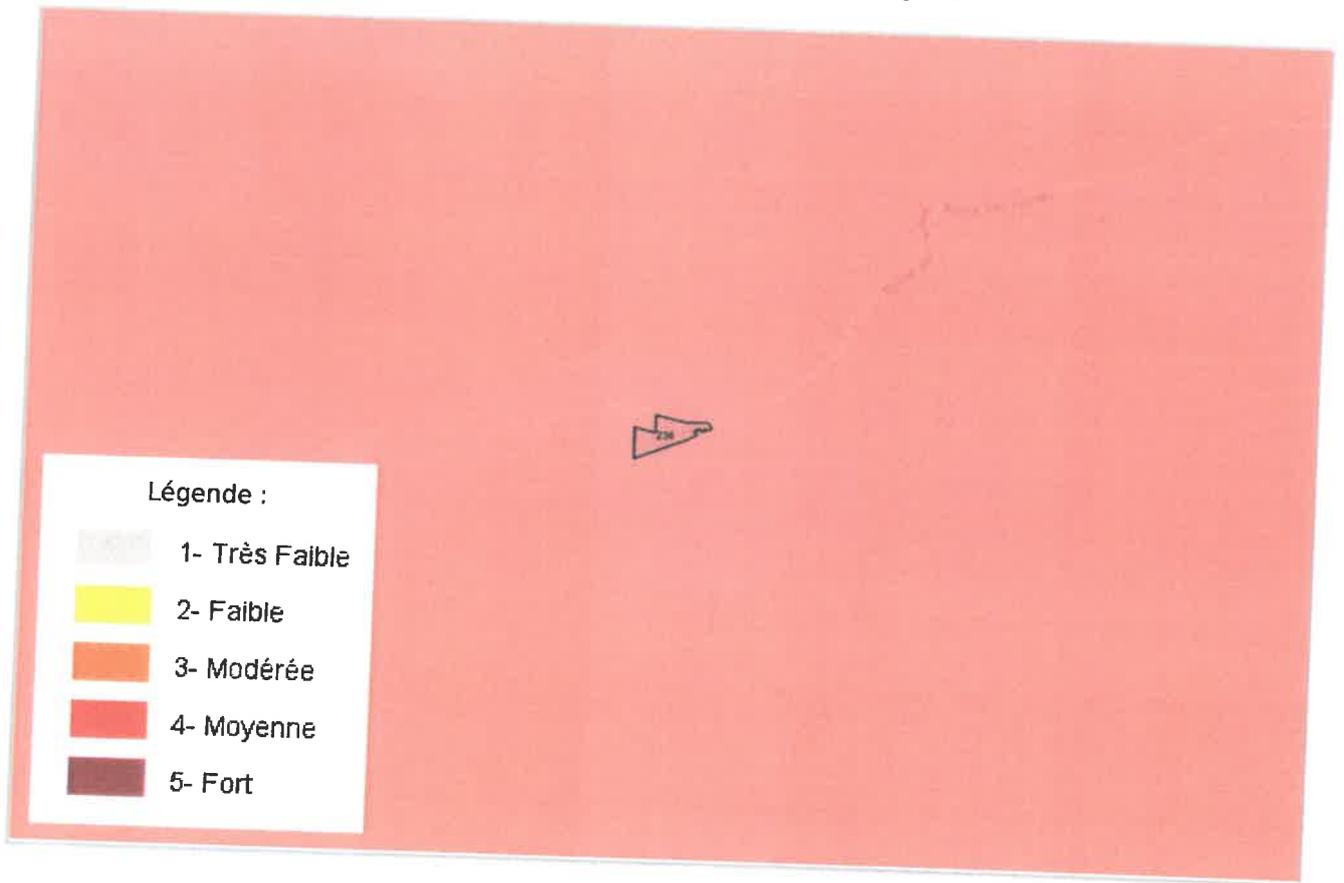
## RADON



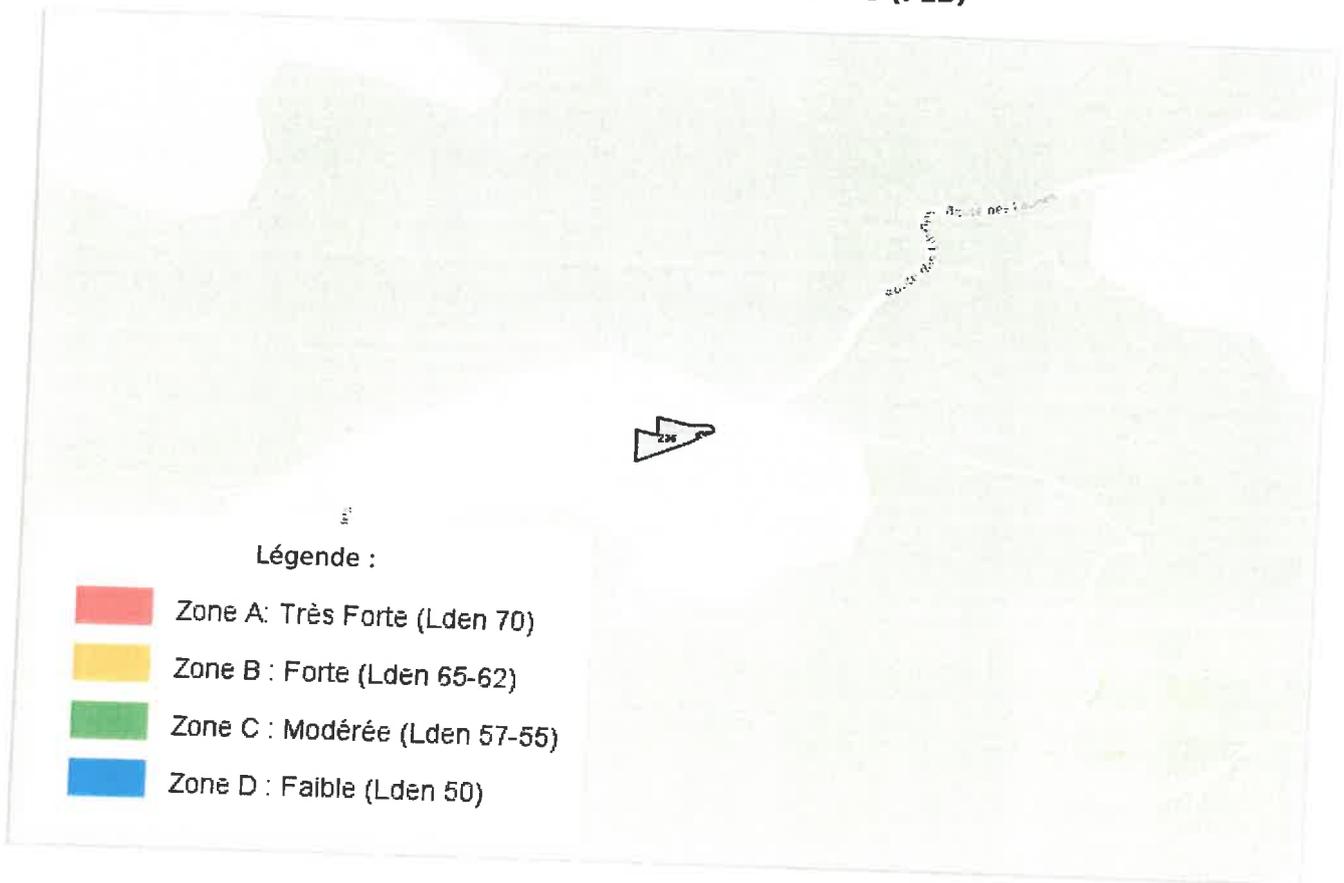
AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024\_05\_152-DE  
Reçu le 16/05/2024

## CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMIQUES



## PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS (PEB)



AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024\_05\_152-DE  
Reçu le 16/05/2024

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

Aucun site BASIAS a moins de 500 mètres

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

Aucun site BASOL a moins de 500 mètres

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

Aucun site ICPE a moins de 500 mètres

AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024\_05\_152-DE  
Reçu le 16/05/2024



Préfecture : Alpes-Maritimes  
Commune : BEUIL

# Déclaration de sinistres indemnisés

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

Adresse de l'immeuble

80 Chemin de la Sagne  
06470 BEUIL

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

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

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

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

Catastrophe naturelle	Début	Fin	Arrêté	Jo du	Indemnisation	
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	15/12/1982	22/12/1982	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	06/11/1982	10/11/1982	04/02/1983	06/02/1983	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON

Etabli le :

Nom et visa du bailleur

Visa du locataire

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

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

AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024\_05\_152-DE  
Reçu le 16/05/2024



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**QUE FAIRE  
EN CAS DE...**

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

# SÉISME ?

## Avant les secousses, préparez-vous

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



## Pendant les secousses

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



## Après les secousses



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



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



**EVITEZ DE TÉLÉPHONER** afin de laisser les réseaux disponibles pour les secours



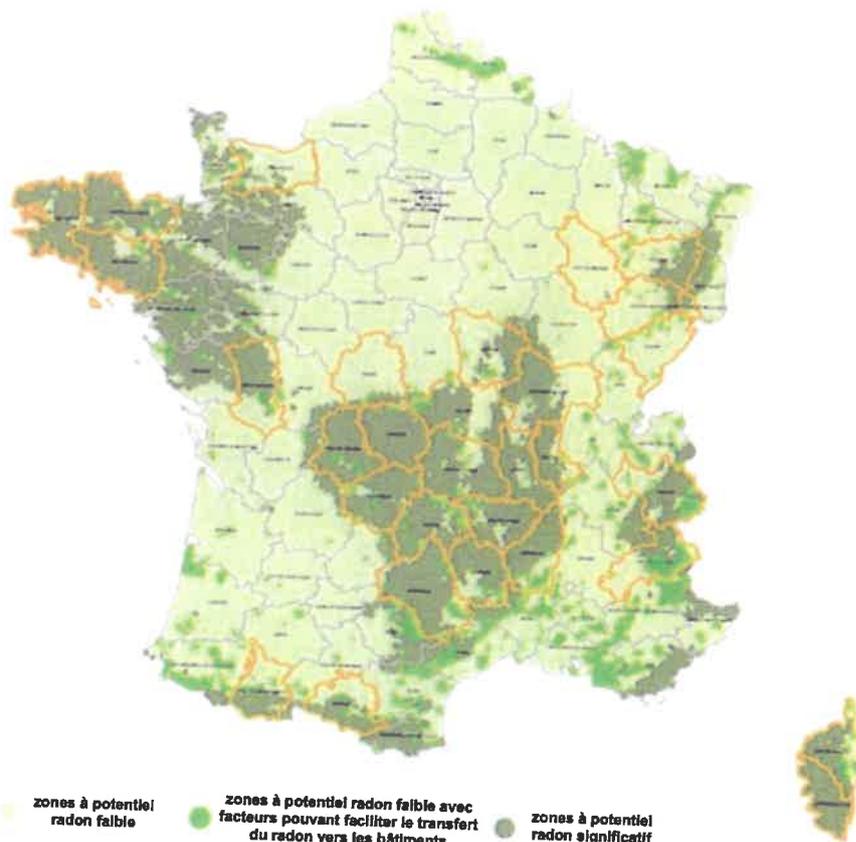
**RESTEZ À L'ÉCOUTE** des consignes des autorités

**POUR EN SAVOIR PLUS :** [georisques.gov.fr](http://georisques.gov.fr)

**AR Prefecture**

006-210600169-20240507-2024\_05\_152-DE  
Reçu le 16/05/2024

## Information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon



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

Le potentiel radon des sols de **BEUIL (06470)** est **significatif (zone 3)**

### Qu'est-ce que le radon ?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.

Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation...

Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.

Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air ( $Bq/m^3$ ) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à  $100 Bq/m^3$ . Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi d'aération et de chauffage.

### Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérigène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.

En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024\_05\_152-DE  
Reçu le 16/05/2024

## Comment **connaître** l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.

Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'Agence Régionale de Santé (ARS) ou de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)).

Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à  $300 \text{ Bq/m}^3$ , et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

## Comment **réduire** l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ Aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- ✓ Ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- ✓ Veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ Assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- ✓ Améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

## Le **potentiel radon** des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières...

Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

## Recommandations pour une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.

Si les **résultats sont inférieurs au niveau de référence de  $300 \text{ Bq/m}^3$** , aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).

Si les **résultats dépassent légèrement le niveau de référence**, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.

Si les **résultats dépassent fortement le niveau de référence ( $> 1000 \text{ Bq/m}^3$ )**, il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

## Pour en savoir plus - contacts utiles

Ministère de la transition écologique et solidaire : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)  
Ministère des solidarités et de la santé : [www.solidarites-sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon](http://www.solidarites-sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon)  
Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales : [www.cohesion-territoires.gouv.fr/radon](http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/radon)

**Au niveau régional :**  
ARS (santé, environnement) : [www.ars.sante.fr](http://www.ars.sante.fr)  
DREAL (logement) : [www.developpement-durable.gouv.fr/Liste-des-21-DREAL](http://www.developpement-durable.gouv.fr/Liste-des-21-DREAL)

**Informations sur le radon :**  
Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : [www.irsn.fr/radon](http://www.irsn.fr/radon)  
Centre scientifique et technique du bâtiment (solutions techniques) : [extranet.cstb.fr/sites/radon/](http://extranet.cstb.fr/sites/radon/)

AR Prefecture

006-210600169-20240507-2024\_05\_152-DE  
Reçu le 16/05/2024

**AR Prefecture**

006-210600169-20240507-2024\_05\_152-DE  
Reçu le 16/05/2024