

**BAIL COMMERCIAL LOCAUX MEUBLES
RÉSIDENCE DE TOURISME LES MAZETS DU VENTOUX
MALAUCENE**

ENTRE LE SOUSSIGNE :

©AVOVENTES.FR

Il est préalablement exposé :

L'immeuble de la Résidence est régi par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Un exemplaire du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier sera remis au PRENEUR.

Par ailleurs, les Parties déclarent :

- qu'elles se conformeront strictement aux dispositions impératives de la loi dite « Pinel » (loi n°2014-626 du 18 juin 2014). Sont demeurés ci-après annexés un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, frais, impôts, taxes et redevances liés au bail, établi conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du code de commerce ainsi qu'une liste de répartition des réparations et remplacements des équipements inclus dans les appartements.

Ceci étant exposé, les parties sont convenues de ce qui suit :



AR

ARTICLE 1 : DESIGNATION DE L'IMMEUBLE LOUE

Le BAILLEUR donne à titre de bail commercial, dans les conditions des articles L145-1 et suivants du code de commerce, au PRENEUR susnommé, les locaux :

N° lot	N° lot copropriété	Typologie	Surface	N° lot parking
47	I801	T2/6	45,15 m²	79

Outre l'accès et la jouissance des parties communes attachées à ces lots.

Ces lots dépendant de l'Immeuble dénommé Les Mazets du Ventoux, ainsi que lesdits locaux existent et s'entendent, et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, le PRENEUR déclarant bien les connaître pour les avoir visités.

ARTICLE 2 : DESTINATION DES LIEUX

Le PRENEUR exploitera la Résidence dans le respect du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division dont il déclare avoir reçu un exemplaire.

Le PRENEUR exercera l'activité d'exploitation à caractère para-hôtelier d'une résidence de tourisme, consistant en la sous-location meublée des logements situés dans l'immeuble ci-avant désigné, pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture de différents services ou prestations à sa clientèle, tels que :

- l'accueil,
- le nettoyage régulier des locaux,
- le service du petit déjeuner,
- la fourniture du linge de maison.

Cette activité d'hébergement, exercée dans des conditions voisines de l'hôtellerie, est soumise de plein droit à la TVA, en application des dispositions des articles 261 D 4° a), 261 D 4° b) et 261 D 4° c) du Code Général des Impôts.

Le PRENEUR déclare faire seul son affaire de la fourniture des services proposés dans les lieux loués sans que le BAILLEUR n'y soit associé directement ou indirectement.

Le PRENEUR répondra seul de toute contravention, réclamation, ou plainte relative à son activité.

Le BAILLEUR ne pourra, en aucun cas, être inquiété du fait des déclarations, de l'obtention d'autorisations administratives ou licences relatives à l'activité du Gestionnaire.

Le PRENEUR s'engage à respecter les prescriptions légales ou administratives relatives aux activités qu'il est autorisé à exercer dans les locaux objets du présent bail et à supporter l'ensemble des frais liés directement à l'exercice de son activité (publicité et réservations).

La présente location est consentie meublée.

Les meubles meublants sont loués par accessoire à la location de l'Immeuble susvisé. Cette location comprend l'usage des locaux, l'usage de l'ensemble du mobilier qui les équipe ainsi que l'usage des parties communes spéciales ou générales attachées aux lots constituant les locaux.



Le PRENEUR bénéficiera ainsi, pendant la durée d'exploitation de la Résidence, de la jouissance desdits équipements et locaux communs, dans le cadre de l'exercice de son activité d'exploitant de résidence avec services.

ARTICLE 3 : DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 ans, commençant à courir à compter du 1 octobre 2021, pour se terminer le 30 septembre 2030.

Une franchise de loyer sera consentie au preneur d'une durée de 6 mois soit du 1 octobre 2021 au 31 mars 2022, le premier loyer sera celui du 2 trimestre 2022 qui interviendra le 15 juillet 2022. 3 mois de cette franchise seront récupérables sur la durée du bail à compter de la 4ème année d'exploitation pour 1/6 chaque année.

Les baux non retournés à la date du 30 septembre 2021 entraîneront l'annulation de la franchise récupérable et la franchise de loyer débutera à la date de signature du présent bail.

ARTICLE 4 : MANDAT EXPRES DE FACTURATION

Le BAILLEUR donne mandat exprès au PRENEUR d'établir, en ses lieux et place, les factures de loyer avec mention de TVA, conformément aux dispositions des articles 289, 289-I-2 du Code Général des Impôts et 242 nonies, 242 nonies A de l'annexe II au Code Général des Impôts.

Il est précisé que le BAILLEUR conserve l'entière responsabilité de ses obligations en matière de facturation et de ses conséquences au regard de la TVA.

Les factures de loyer seront établies gratuitement par le PRENEUR au nom et pour le compte du BAILLEUR et doivent présenter la même forme que si elles étaient établies par ce dernier. Elles doivent donc comporter toutes les mentions prescrites par la réglementation en vigueur, un double de chaque facture sera adressé au BAILLEUR, l'original étant conservé par le PRENEUR.

Le BAILLEUR souscrit l'engagement :

- De verser au Trésor la TVA sur les factures établies en son nom et pour son compte.
- De réclamer immédiatement le double de la facture si cette dernière ne lui est pas parvenue.
- De signaler au PRENEUR toute modification portant sur son nom, son adresse, son numéro TVA ou tout autre renseignement utile à la facturation.

ARTICLE 5 : LE LOYER

A. Montant du loyer :

Le BAILLEUR et le PRENEUR entendent soumettre le loyer du présent bail au régime de la TVA par dérogation aux articles 293 B et suivants du Code Général des Impôts.

Le BAILLEUR conformément à l'article 293 F de ce même code, déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer à la franchise de base.

Le présent bail est consenti moyennant un loyer total annuel HT comme suit :



BR

N° lot copropriété	SURFACE	Montant du loyer annuel HT
1801	45,15 m²	4 545,85 €

Le loyer est payable trimestriellement à terme échu et au plus tard le 15 du mois suivant le dernier jour du mois échu.

Tous les règlements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Il est précisé que la présente location est soumise de plein droit à la T.V.A. compte tenu de la fourniture par l'Exploitant d'au moins trois des quatre prestations para-hôtelières prévues à l'article 261 D 4° b) du même Code.

B. Indexation du loyer

Le loyer sera indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux mentionné à l'alinéa premier de l'article L. 112-2 du Code monétaire et financier, tel qu'il résulte du décret n° 2008-1139 du 4 novembre 2008.

A compter du 1 octobre 2022 et pour chacune des années suivantes à cette même date du 1^{er} octobre le loyer variera automatiquement sans qu'aucune des parties n'ait à formuler de demande particulière à cette fin.

Cette variation annuelle et automatique sera proportionnelle à la variation de l'indice retenu qui sera capé à 2% et s'opérera en fonction des paramètres suivants :

- le cours de l'indice publié au 1 trimestre de l'année au cours de laquelle s'applique la clause d'indexation
- et le cours de ce même indice au même trimestre de l'année précédente, soit pour la 1^{ère} indexation au 1 octobre 2022, l'indice du 1 trimestre 2021 paru le 25/06/2021, soit 116.73.

Le nouveau loyer au 1 octobre de chaque année sera donc calculé de la façon suivante :

Loyer en vigueur × indice du 1 trimestre de l'année / indice du 1 trimestre de l'année précédente.

En cas de renouvellement de bail, la clause d'indexation restera en vigueur et s'appliquera automatiquement au loyer du bail renouvelé un an après sa prise d'effet.

Si au 1 octobre, date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, un des indices de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le locataire.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.



BR

Si, pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties négligeait de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation.

Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

Le Bailleur déclare que la clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter, sans laquelle le présent bail n'eût pas été conclu.

ARTICLE 6 : CHARGES DU PRENEUR

Le PRENEUR s'oblige à exécuter et accomplir les obligations et charges suivantes :

1°) – Prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance suivant l'état des lieux qui sera effectué au contradictoire des parties et à les restituer en bon état d'entretien et de réparation conformément aux obligations du présent bail.

2°) – Utiliser les lieux objets du bail conformément à leur destination définie à l'article 3 du bail initial et en respectant leur homogénéité et indivisibilité avec les autres lots, les parties communes et les éléments d'équipements collectifs.

3°) – Dispenser, à ses frais, les prestations, définies à l'article 261 D 4° du Code Général des impôts et stipulées à l'article 3 du bail initial.

4°) – Faire assurer et maintenir assurés par une compagnie d'assurances notoirement solvable, pendant toute la durée du bail, contre l'incendie, les dommages électriques, le vol, le bris de glace, le dégât des eaux, le vandalisme, les catastrophes naturelles, et tout autre risque, par une compagnie notoirement solvable, le contenu du logement (meublier garnissant les lieux loués, ...), ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins, d'en payer ponctuellement les primes et de justifier annuellement de tout à première réquisition du BAILLEUR.

En cas de changement d'adresse, le BAILLEUR s'engage à la communiquer sans délai au PRENEUR. Le défaut de réponse du BAILLEUR sous 48H, à compter de la réception de la lettre simple ou de l'envoi électronique vaudra accord exprès de sa part.

Le PRENEUR garantira également les risques de responsabilité civile inhérente à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

5°) – Maintenir à ses frais les lieux en bon état de réparations locatives et d'entretien.

Le PRENEUR supportera ainsi pendant le cours du bail l'ensemble des catégories de charges listées en annexe du présent bail, hormis la catégorie des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil.

Afin de répondre aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, les parties ont dressé un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, que le PRENEUR devra supporter tant dans les parties communes, que privatives.

Cette liste demeure **en annexe** du présent bail avec lequel elle forme un tout indivisible.



BR

a. Concernant les parties communes (Cf annexe) :

Le syndicat des copropriétaires par l'intermédiaire de son syndic, adressera au PRENEUR à chaque appel de fonds y compris provisionnel, un décompte global des sommes dont il devra s'acquitter entre ses mains.

Cet état contiendra le détail des sommes dues à chaque copropriétaire.

A la fin de chaque exercice, le syndic adressera au PRENEUR le procès-verbal de l'assemblée générale de la copropriété approuvant les comptes, le budget prévisionnel pour l'année à venir ainsi que la reddition des comptes. Cette reddition des comptes fera apparaître les sommes au débit ou au crédit du compte du copropriétaire. Le PRENEUR s'engage à régulariser au syndic toute somme portée au débit du compte du copropriétaire, au titre des présentes, dans les mêmes conditions que ci-dessus.

Un mandat pourra être donné par le BAILLEUR au syndicat des copropriétaires représenté par son syndic pour que celui-ci appelle directement auprès du PRENEUR les charges lui incombant au titre du bail. Le BAILLEUR ou le syndic, s'engage à justifier de ce mandat au PRENEUR sur simple demande de ce dernier, faute de quoi le syndic sera considéré comme dépourvu de qualité à agir en lieu et place du copropriétaire.

Le PRENEUR accepte d'ores et déjà ce principe et sera appelé, le cas échéant, à signer une convention tripartite avec le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic au terme de laquelle il s'engagera à régler directement les sommes qui lui incombent au titre du présent bail entre les mains du syndicat des copropriétaires représenté par son syndic en exercice.

Si le syndicat des copropriétaires refuse de signer la convention susvisée, le PRENEUR s'acquittera à première demande, des charges de copropriété récupérables directement entre les mains du BAILLEUR, qui pourra agir directement contre le PRENEUR pour recouvrer les charges.

Le BAILLEUR devra justifier auprès du PRENEUR de l'appel de fonds du syndicat des copropriétaires faisant état de la part récupérable des charges établie selon la répartition visée en annexe.

b. Concernant les parties privatives (Cf annexe) :

Le PRENEUR supportera l'ensemble des frais de fonctionnement, d'abonnement, de contrôle, de maintenance, d'entretien, de nettoyage, et de remplacement lorsque ceux-ci relèveront d'un défaut d'entretien ou d'un défaut d'occupation de sa clientèle, à l'exception de ceux résultants des travaux prévus à l'article 606 du Code civil, à savoir les gros travaux et les grosses réparations touchant à la structure de l'Immeuble.

6°) – Le local commercial, objet des présentes, est loué meublé.

Pour des raisons fiscales impératives, le bien est loué avec des meubles qui en sont l'accessoire.



Le BAILLEUR étant fiscalement tenu de louer un appartement meublé, le PRENEUR s'engage à maintenir de son côté, pendant toute la durée du bail une sous location meublée, soumise à la TVA, avec un minimum de services comme décrit ci-dessus.

La liste des meubles et divers équipements qu'il contient, a été établie contradictoirement entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Cette liste est annexée à l'état des lieux d'entrée.

L'état des lieux sera pour moitié à la charge du BAILLEUR et pour moitié à la charge du PRENEUR, il sera fait par le PRENEUR pour un montant forfaitaire de 150 HT par logement.

Le mobilier reste au jour de la signature du bail l'entière propriété du BAILLEUR à charge pour le PRENEUR d'y apporter le bon soin ordinaire en la matière, et de laisser en fin de bail le local et son mobilier dans un état locatif d'usure normale.

7°) – Ne pouvoir faire aucune démolition, percement de murs et de cloisons ou changement de distribution, sauf celles nécessitées par son activité, sans avoir reçu préalablement l'accord écrit du BAILLEUR.

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

Le bailleur donne expressément pouvoir au preneur de procéder pour son compte à la réception des éventuels nouveaux travaux effectués dans les locaux, objet des présentes, par les entreprises chargées de les exécuter.

8°) – Se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété. Le PRENEUR déclare en avoir pris connaissance et en détenir une copie.

9°) – Affecter les biens loués à l'hébergement d'une clientèle conforme à la destination de la Résidence.

10°) – Dès lors que la résidence de tourisme serait classée, il appartient au preneur de tenir des comptes d'exploitation propres à l'exploitation de la résidence et de les communiquer, aux bailleurs à première demande, en conformité avec les dispositions de l'article L. 321-2 du Code de tourisme.

11°) – Supporter le paiement de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères sur simple présentation de l'avis de taxe foncière annuel du BAILLEUR avec paiement sous 15 jours à compter de la réception. Celle-ci devra être communiquée dans l'année fiscale de référence à défaut elle ne sera plus due par le preneur.



Le BAILLEUR pourra communiquer l'avis de taxe foncière au PRENEUR par courrier ou courriel à sa convenance pour remboursement de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Supporter la taxe de balayage, ou toute autre taxe locale en lien avec l'immeuble.

12°) – Informer par écrit le BAILLEUR de tout désordre dans les lieux loués qui rendrait nécessaire des travaux ou interventions incombant au BAILLEUR.

13°) – Le PRENEUR ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucuns travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos, au couvert et à l'étanchéité, sans une autorisation écrite et préalable du BAILLEUR, lui-même, si nécessaire dûment autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, rappel étant fait des dispositions de l'article R. 145-35 du code de commerce sur ce point.

ARTICLE 7 : CHARGES DU BAILLEUR

De son côté, le BAILLEUR :

1°) – Autorise le PRENEUR à utiliser librement les logements loués ainsi que les parties communes et les parkings extérieurs dans le cadre de l'exercice de son commerce.

2°) – Autorise le PRENEUR à installer, à ses frais, sous sa responsabilité et en respectant les lieux, sa marque et toute enseigne extérieure indiquant son activité d'exploitation d'une Résidence de Tourisme classée, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives si nécessaire.

3°) – Acquittera la taxe foncière et la CFE (hors taxe d'enlèvement des ordures ménagères)

4°) – Conserve à sa charge l'ensemble des travaux prévus à l'article 606 du Code civil, en conformité avec les dispositions de l'article R. 145-35 du code de commerce dont les autres obligations d'ordre public s'imposent également à lui.

Notamment, le Bailleur conservera à sa charge les travaux relatifs à des locaux vacants.

5°) – Transférera en cas de revente ou de cession de son bien, sur son acquéreur ou héritier, les obligations résultant du bail et de ses avenants en s'engageant à parfaitement informer le cessionnaire de l'ensemble des droits et obligations en découlant.

6°) – S'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, ou de louer à qui que ce soit tout ou partie des locaux dont il est propriétaire dans l'ensemble immobilier dont font partie les locaux objets du présent bail.

Le Bailleur renonce par ailleurs expressément à occuper personnellement les locaux pendant la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements.

Le bailleur pourra bénéficier d'une occupation avec une réduction sur les prix publics de -30% sur la basse saison et de -10% sur la haute saison via un code promo. La haute saison est du 1 mai au 30 septembre et du 18 décembre au 31 décembre le reste de l'année sera considérée comme la basse saison.



7°) – S'engage au cas où son intervention en qualité de propriétaire s'avèrerait nécessaire, à donner au PRENEUR toutes les autorisations ou concours nécessaires et s'interdit de prendre aucune décision de nature à engager des dépenses pour le PRENEUR sans l'accord express de celui-ci.

8°) – Supportera l'assurance multirisque Immeuble souscrite par le syndicat des copropriétaires ainsi que l'assurance propriétaire non occupant, Il s'engage par ailleurs à en justifier au gestionnaire sur simple demande de celui-ci.

ARTICLE 8 : CESSION DES LOCAUX

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas céder son droit au bail, en tout ou partie, à peine d'inopposabilité au BAILLEUR, sauf cession du bail dans le cadre des dispositions de l'article L.145-16 du Code de commerce, à savoir dans le cadre d'une cession du fonds de commerce de l'exploitant.

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

En cas de cession, y compris successives, cédant et cessionnaires demeureront solidairement tenus au paiement des loyers et accessoires, ainsi qu'à l'exécution des conditions du présent bail qui se poursuivra et ce pendant une durée ne pouvant excéder 3 ans à compter de la date de la cession, conformément à l'article L145-16-2 du code de commerce.

ARTICLE 9 : RESTITUTION DES LIEUX

La remise des lieux loués sera constatée dans un état des lieux contradictoire aux frais du bailleur si l'une d'elle au moins souhaite procéder par la voie d'un huissier La restitution des clés s'effectuera à l'issue de l'état des lieux.

ARTICLE 10 : RENOUVELLEMENT DU BAIL

Sont rappelées les dispositions suivantes :

- Article L145-9 du Code de Commerce :

« Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du code civil, les baux de locaux soumis au présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné six mois à l'avance ou d'une demande de renouvellement.

A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par le contrat. Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

Le bail dont la durée est subordonnée à un événement dont la réalisation autorise le bailleur à demander la résiliation ne cesse, au-delà de la durée de neuf ans, que par l'effet d'une notification faite six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil. Cette notification doit mentionner la réalisation de l'événement prévu au contrat.



S'agissant d'un bail comportant plusieurs périodes, si le bailleur dénonce le bail à la fin des neuf premières années ou à l'expiration de l'une des périodes suivantes, le congé doit être donné dans les délais prévus à l'alinéa premier ci-dessus.

Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné. »

- Article L145-10 du Code de Commerce :

« A défaut de congé, le locataire qui veut obtenir le renouvellement de son bail doit en faire la demande soit dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit, le cas échéant, à tout moment au cours de sa prolongation.

La demande en renouvellement doit être notifiée au bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Sauf stipulations ou notifications contraires de la part de celui-ci, elle peut, aussi bien qu'à lui-même, lui être valablement adressée en la personne du gérant, lequel est réputé avoir qualité pour la recevoir. S'il y a plusieurs propriétaires, la demande adressée à l'un d'eux vaut, sauf stipulations ou notifications contraires, à l'égard de tous.

Elle doit, à peine de nullité, reproduire les termes de l'alinéa ci-dessous.

Dans les trois mois de la notification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, par acte extrajudiciaire, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent.

L'acte extrajudiciaire notifiant le refus de renouvellement doit, à peine de nullité, indiquer que le locataire qui entend, soit contester le refus de renouvellement, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date à laquelle est signifié le refus de renouvellement. »

- Article L145-11 du Code de Commerce :

« Le bailleur qui, sans être opposé au principe du renouvellement, désire obtenir une modification du prix du bail doit, dans le congé prévu à l'article L. 145-9 ou dans la réponse à la demande de renouvellement prévue à l'article L. 145-10, faire connaître le loyer qu'il propose, faute de quoi le nouveau prix n'est dû qu'à compter de la demande qui en est faite ultérieurement suivant des modalités définies par décret en Conseil d'Etat. »

- Article L.145-14 du Code de Commerce :

« Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre. ».

- Article L.145-17 du Code de Commerce :



RR

« I. - Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité.

1° S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L. 145-8, l'infraction commise par le PRENEUR ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa.

2° S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démoli comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état.

II. - En cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, le locataire a droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit, sous les conditions prévues par les articles L. 145-19 et L. 145-20. ».

ARTICLE 11 : INFORMATION SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES (ART. L. 125-5 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT). DPE

L'Exploitant reconnaît expressément avoir pris connaissance et déclare être dûment informé des risques naturels et technologiques répertoriés pour la commune de situation des locaux, objets du bail, et ce conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement

Les obligations du bailleur en matière d'amiante et la production de l'état afférent, ainsi que de l'ERP qui doit être établi aux frais du bailleur et annexé à l'acte.

Un DPE, Ce diagnostic a pour objectif d'informer le locataire sur la consommation d'énergie du local sur une année : cette consommation concerne le chauffage et l'eau chaude sanitaire. Une fois la consommation du local calculée, le DPE lui applique une classe énergétique selon un classement entre A et G, le A étant la classe la moins énergivore. Ainsi le locataire peut savoir comment se situe le local commercial en terme de dépense énergétique. Le DPE est aussi très utile pour avoir une information sur l'inventaire des équipements de production de chauffage, d'eau chaude, de refroidissement et de ventilation installés dans le bâtiment, la quantité de gaz à effet de serre émise par le local et une estimation de la quantité d'énergie renouvelable pouvant être produite par les équipements.

ARTICLE 12 : TRAVAUX A LA CHARGE DU BAILLEUR:

Le présent bail est consenti sous réserve de la réalisation de travaux qui devront intervenir :

1. Embellissement de la résidence pour une valeur de 130 euros par logement, la somme sera prélevée sur le loyer du 2 trimestre 2022. (allée, espaces verts)
2. Le changement des canapés et de la literie des logements pour un montant indicatif de
 - T2/4 canapé 950 euros HT, literie 400 euros HT
 - T2/6 canapé 950 euros HT literie 750 euros HT
 - T3/8 canapé 950 euros HT literie 1 100 euros HT
 - Les prix pourront être révisés au moment de la commande; la somme sera prélevée sur le loyer du 2 trimestre 2023.



ARTICLE 13 : LOI ET APPLICABLE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le présent contrat sera soumis à la loi française et interprété conformément aux principes d'interprétation du droit français. Pour tout litige pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent bail, il est fait attribution de juridiction aux tribunaux de Marseille.

Fait à _____, le _____

en autant d'exemplaires que de parties,

« LE BAILLEUR »

« LE PRENEUR »

GARDEN CITY MALAUCÈNE
Route de Carpentras - 84340 Malaucène
Siège social : 7 rue d'Italie
13806 Marseille
BIRET : 902 943 547 00015

ANNEXES :

1. Etat des lieux d'entrée (intégrant l'inventaire du mobilier)
2. Etat des risques naturels et technologiques
3. Diagnostic de performance énergétique des locaux
4. Liste des catégories de charges et frais supportés par le PRENEUR



DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Référence

Le 21/03/2022



Diagnostics réalisés	Carrez*	DPE	Risque Majeurs
Date de réalisation	21/03/2022	21/03/2022	21/03/2022
Utilisable jusqu'au	Illimité	20/03/2032	20/09/2022

*sous réserve de l'absence de travaux

Bien :

Adresse :

Appartement

Résidence Les Mazets du Ventoux

route de Carpentras

84340 MALAUCÈNE

Numéro de lot :

801

Référence Cadastre :

AO - 397-398-696-703-705-707

PROPRIETAIRE

DEMANDEUR

Date de visite : **21/03/2022**

Opérateur de repérage



Page de garde

1/1



CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Version en vigueur au 22 décembre 2014 de l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

Article 2 du décret N°97-532 du 23 mai 1997 qui a modifié l'article R111-2 du CCH

Articles 4-1 et 4-2 du décret n°67-223 du 17 mars 1967

A DESIGNATION DU BATIMENT

Nature du bâtiment :	Appartement	Adresse :	Résidence Les Mazets du Ventoux route de Carpentras 84340 MALAUCÈNE
Nombre de Pièces :		Bâtiment :	H
Etage :	RDC	Porte :	H2
Numéro de lot :	801	Propriété de :	
Référence Cadastre :	AO - 397-398-696-703-705-707	Mission effectuée :	
		Date de l'opération :	
		N° Dossier :	

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

Total : 43,47 m²

(Quarante-trois mètres carrés quarante-sept)

Commentaires : Néant

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Hall d'entrée	RDC	3,35 m ²	0,00 m ²
Placard 1 Hall entrée	RDC	0,40 m ²	0,00 m ²
Placard 2 Hall entrée	RDC	0,36 m ²	0,00 m ²
Salle de Bains	RDC	2,75 m ²	0,14 m ²
WC	RDC	1,17 m ²	0,00 m ²
Placard Chauffe Eau	RDC	0,28 m ²	0,25 m ²
Séjour/Cuisine	RDC	18,12 m ²	1,75 m ²
Bureau	1er	6,45 m ²	0,00 m ²
Placard Bureau	1er	0,31 m ²	0,00 m ²
Salle d'eau/WC	1er	3,00 m ²	0,00 m ²
Chambre	1er	6,70 m ²	0,00 m ²
Placard Chambre	1er	0,58 m ²	0,00 m ²
Total		43,47 m²	2,14 m²



©AVOVENTES.FR

1/2

JUSTIFICATION DES SURFACES DEDUITES

Pièce ou Local	Etage	Surface Hors Carrez	Justification
Salle de Bains	RDC	0,14 m²	Coffrage (passage de réseaux)
Placard Chauffe Eau	RDC	0,25 m²	Cumulus
Séjour/Cuisine	RDC	1,75 m²	Embrasures de porte
Total		2,14 m²	

Annexes & Dépendances	Etage	Surface Hors Carrez
Terrasse	RDC	12,00 m²
Total		12,00 m²

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

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

à LE PONTET, le 21/03/2022

©AVOVENTES.FR



2/2

AMIANTE • METRAGE • PLOMB
TERMITES • DIAGNOSTIQUE ENERGETIQUE
GAZ & ÉLECTRICITÉ • CREATION COPROPRIÉTÉ
ETAT DES LIEUX • PRÊT À TAUX 0% VALEUR VÉNALE

1 Avenue Charles de Gaulle - 84 130 Le Pontet
[t] 04 90 14 90 97 [m] 06 10 31 41 41 [e] avidiag@yahoo.fr

DPE diagnostic de performance énergétique (logement)

n° : 2284E0572424P

établi le : 21/03/2022

valable jusqu'au : 20/03/2032

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



adresse : route de Carpentras, 84340 MALAUCÈNE / étage: RDC - N° lot: 801
porte H2

type de bien : Appartement

année de construction : 2010

surface habitable : 43,47 m²

© AVOVENTES.FR

Performance énergétique

* Dont émissions de gaz à effet de serre.



Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements. Pour l'améliorer, voir pages 5 à 6

Ce logement émet 309 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 1601 km parcourus en voiture. Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires). En cas de système collectif, les montants facturés peuvent différer en fonction des règles de répartition des charges. Voir p.3 pour voir les détails par poste.



entre **659 €** et **891 €** par an

Prix moyens des énergies indexés au 08/10/2021 (abonnements compris)

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

Informations diagnostiqueur

AVIDIAG

1, Avenue Charles de Gaulle
84130 LE PONTET

tel : 04 90 14 90 97

email : avidiag@yahoo.fr

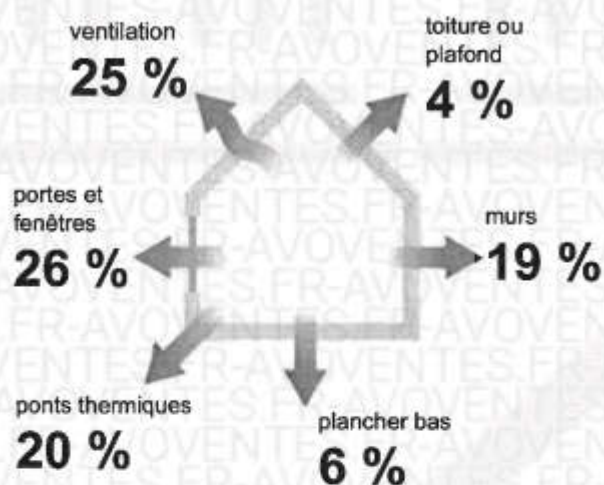
n° de certification : C2681

organisme de certification :
QUALIXPERT



SANCTUARY
1, Avenue Charles de Gaulle
84130 LE PONTET
04 90 14 90 97

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



INSUFFISANTE

MOYENNE

BONNE

TRÈS BONNE

Système de ventilation en place



VMC SF Hygro B de 2001 à 2012

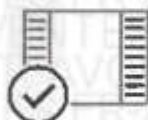
Confort d'été (hors climatisation)*



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



toiture isolée



fenêtres équipées de volets extérieurs ou brise-soleil

Production d'énergies renouvelables

Ce logement n'est pas encore équipé de systèmes de production d'énergie renouvelable.

D'autres solutions d'énergies renouvelables existent :



panneaux thermiques



panneaux solaires



pompe à chaleur



géothermie



chauffe eau thermodynamique



système de chauffage au bois



réseau de chaleur vertueux

Logement équipé d'une climatisation



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

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



Montants et consommations annuels d'énergie

usage		consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	répartition des dépenses
chauffage	⚡ électrique	4715 (2050 €f)	Entre 314€ et 424€	45%
eau chaude sanitaire	⚡ électrique	4169 (1812 €f)	Entre 277€ et 375€	43%
refroidissement	⚡ électrique	336 (146 €f)	Entre 22€ et 30€	4%
éclairage	⚡ électrique	197 (86 €f)	Entre 13€ et 17€	2%
auxiliaires	⚡ électrique	500 (217 €f)	Entre 33€ et 46€	6%
énergie totale pour les usages recensés		9 916 kWh (4 311 kWh é.f.)	Entre 659€ et 891€ par an	Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19°C réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28°C (si présence de climatisation), et une consommation d'eau chaude de 91,14l par jour.

é.f. → énergie finale

* Prix moyens des énergies indexés au 08/10/2021 (abonnements compris)

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

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

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



Température recommandée en hiver → 19°C

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est en moyenne -2,2% sur votre facture soit -8 € par an

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

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



Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

c'est en moyenne -435% sur votre facture soit -113 € par an

astuces

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



Consommation recommandée → 91,14l /jour d'eau chaude à 40°C

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

37l consommés en moins par jour, c'est en moyenne -21% sur votre facture soit -67 € par an

astuces

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



En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie :
www.faire.gouv.fr/reduire-ses-factures-energie



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

Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
 murs	Mur 2 Sud Blocs de béton creux donnant sur Extérieur, isolé Mur 4 Sud Blocs de béton creux donnant sur Extérieur, isolé Mur 5 Ouest Blocs de béton creux donnant sur Extérieur, isolé Mur 1 Est Blocs de béton creux donnant sur Extérieur, isolé Mur 3 Ouest Blocs de béton creux donnant sur Extérieur, isolé	bonne
 plancher bas	Plancher 1 Dalle béton donnant sur Terre-plein, isolation inconnue	très bonne
 toiture / plafond	Plafond 1 Plaques de plâtre donnant sur Combles perdus, isolation inconnue	moyenne
 portes et fenêtres	Portes-fenêtres battantes sans soubassement, Menuiserie PVC - double vitrage vertical (e = 14 mm) Fenêtres battantes, Menuiserie PVC - double vitrage vertical (e = 14 mm) Fenêtres battantes, Menuiserie PVC - double vitrage vertical (e = 14 mm) Porte Métallique Opaque pleine	insuffisante

Vue d'ensemble des équipements

	description
 chauffage	Pompe à chaleur Air/Air Electrique installée en 2010 sur Air soufflé Convecteur électrique NFC Electrique installée en 2010
 eau chaude sanitaire	Chauffe-eau vertical Electrique installée en 2010
 climatisation	Pac air / air installée en 2010
 ventilation	VMC SF Hygro B de 2001 à 2012
 pilotage	Pompe à chaleur Air/Air : Air soufflé : avec régulation pièce par pièce, intermittence par pièce avec minimum de température Convecteur électrique NFC : avec régulation pièce par pièce, intermittence par pièce avec minimum de température

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

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

	type d'entretien
 chauffe-eau	En cas d'inoccupation de plus d'une semaine, arrêter le ballon et faire une remise à température à plus de 60°C avant usage (légionelle).
 pompe à chaleur	Mettre en place et entretenir l'installation à l'aide d'un professionnel qualifié. Celui-ci réalisera des essais d'étanchéité pour garantir la performance de l'installation.
 vitrages	Fermer les volets de chaque pièce pendant la nuit
 éclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
 ventilation	Nettoyage et réglage de l'installation tous les 3 ans par un professionnel.

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



Recommandations d'amélioration de la performance



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



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

1

Les travaux essentiels montant estimé : 3000 à 5000 €

lot

description

performance recommandée



eau chaude sanitaire

Remplacement par un chauffe eau thermodynamique :
Remplacement du chauffe-eau par un chauffe-eau thermodynamique

2

Les travaux à envisager montant estimé : 2000 à 5000 €

lot

description

performance recommandée



chauffage

PAC Air Air : Installation de pompe à chaleur air / air avec
SCOP de 5 minimum

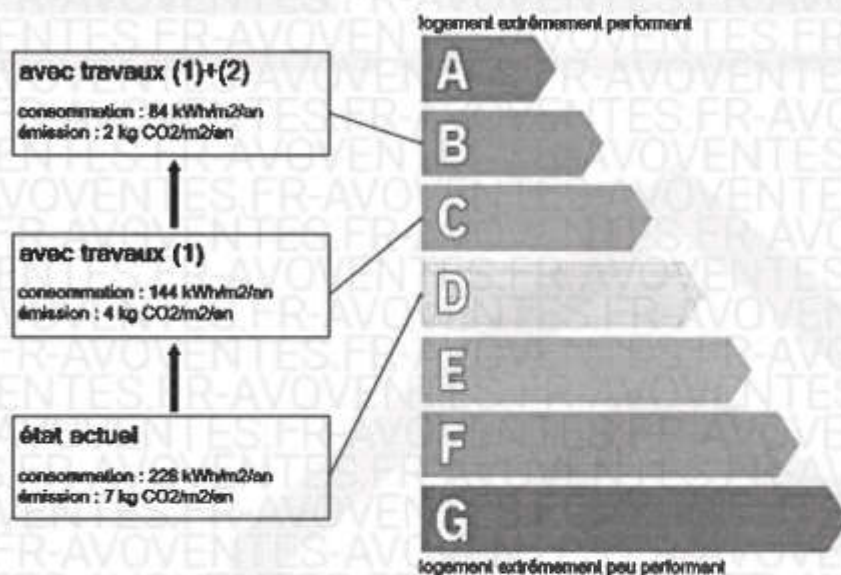
Commentaire:

Néant

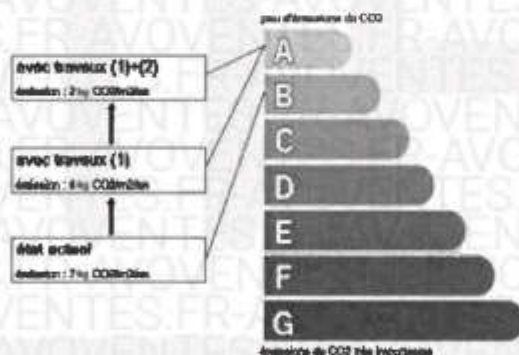


Recommandations d'amélioration de la performance

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



Préparez votre projet !

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

www.faire.gouv.fr/trouver-un-conseiller
ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

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

www.faire.gouv.fr/aides-de-financement



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

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



Fiche technique du logement

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

Référence du lo-
Référence du Di-
Invariant fiscal d-
Référence de la
Méthode de calc-
Date de visite d-
Numéro d'immat-

Justificatifs fournis pour établir le DPE : **Non communiqué**

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

Néant

généralités

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Département		84 - Vaucluse
Altitude	donnée en ligne	360
Type de bien	observée ou mesurée	Appartement
Année de construction	valeur estimée	2010
Surface habitable du logement	observée ou mesurée	43,47
Nombre de niveaux du logement	observée ou mesurée	2
Hauteur moyenne sous plafond	observée ou mesurée	2,45
Nb. de logements du bâtiment	observée ou mesurée	5

enveloppe

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Surface	observée ou mesurée	7,27 m²
Matériau mur	observée ou mesurée	Blocs de béton creux
Epaisseur mur	observée ou mesurée	20 cm
Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée	Oui
Année isolation	valeur par défaut	2006 à 2012
Bâtiment construit en matériaux anciens	observée ou mesurée	Non
Inertie	observée ou mesurée	Légère
Doublage	observée ou mesurée	absence de doublage
Surface	observée ou mesurée	18,13 m²
Matériau mur	observée ou mesurée	Blocs de béton creux
Epaisseur mur	observée ou mesurée	20 cm
Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée	Oui
Année isolation	valeur par défaut	2006 à 2012
Bâtiment construit en matériaux anciens	observée ou mesurée	Non
Inertie	observée ou mesurée	Légère
Doublage	observée ou mesurée	absence de doublage



Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Mur 3	Surface	5,18 m²
	Matériau mur	Blocs de béton creux
	Epaisseur mur	20 cm
	Isolation : oui / non / inconnue	Oui
	Année isolation	2006 à 2012
	Bâtiment construit en matériaux anciens	Non
	Inertie	Légère
	Doublage	absence de doublage
Mur 4	Surface	12,2 m²
	Matériau mur	Blocs de béton creux
	Epaisseur mur	20 cm
	Isolation : oui / non / inconnue	Oui
	Année isolation	2006 à 2012
	Bâtiment construit en matériaux anciens	Non
	Inertie	Légère
	Doublage	absence de doublage
Mur 5	Surface	8,72 m²
	Matériau mur	Blocs de béton creux
	Epaisseur mur	20 cm
	Isolation : oui / non / inconnue	Oui
	Année isolation	2006 à 2012
	Bâtiment construit en matériaux anciens	Non
	Inertie	Légère
	Doublage	absence de doublage
Plafond 1	Surface	19,5 m²
	Type	Plaques de plâtre
	Isolation : oui / non / inconnue	Inconnue
	Inertie	Légère
	Type de local non chauffé adjacent	Combles perdus
	Surface Aiu	45 m²
	Surface Aue	58,5 m²
	Etat isolation des parois du local non chauffé	Non
Plancher 1	Surface	28,1 m²
	Type de plancher bas	Dalle béton
	Isolation : oui / non / inconnue	Inconnue
	Périmètre plancher déperditif sur terre-plein, vide sanitaire ou sous-sol non chauffé	15,2 m
	Surface plancher sur terre-plein, vide sanitaire ou sous-sol non chauffé	28,1 m²



Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Inertie	observée ou mesurée	Légère
Type d'adjacence	observée ou mesurée	Terre-plein
Surface de baies	observée ou mesurée	4,62 m²
Type de vitrage	observée ou mesurée	Double vitrage vertical
Epaisseur lame air	observée ou mesurée	14 mm
Présence couche peu émissive	observée ou mesurée	Non
Gaz de remplissage	observée ou mesurée	Air
Double fenêtre	observée ou mesurée	Non
Inclinaison vitrage	observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison $\geq 75^\circ$)
Type menuiserie	observée ou mesurée	Menuiserie PVC
Positionnement de la menuiserie	observée ou mesurée	Nu intérieur
Type ouverture	observée ou mesurée	Portes-fenêtres battantes sans soubassement
Type volets	observée ou mesurée	Jalousie accordéon, fermeture à lames orientables y compris les vénitiens extérieurs tout métal, volets battants ou persiennes avec ajours fixes
Orientation des baies	observée ou mesurée	Ouest
Présence de joints	observée ou mesurée	Non
Surface de baies	observée ou mesurée	0,54 m²
Type de vitrage	observée ou mesurée	Double vitrage vertical
Epaisseur lame air	observée ou mesurée	14 mm
Présence couche peu émissive	observée ou mesurée	Non
Gaz de remplissage	observée ou mesurée	Air
Double fenêtre	observée ou mesurée	Non
Inclinaison vitrage	observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison $\geq 75^\circ$)
Type menuiserie	observée ou mesurée	Menuiserie PVC
Positionnement de la menuiserie	observée ou mesurée	Nu intérieur
Type ouverture	observée ou mesurée	Fenêtres battantes
Type volets	observée ou mesurée	Jalousie accordéon, fermeture à lames orientables y compris les vénitiens extérieurs tout métal, volets battants ou persiennes avec ajours fixes
Orientation des baies	observée ou mesurée	Sud
Présence de joints	observée ou mesurée	Non
Surface de baies	observée ou mesurée	1,08 m²
Type de vitrage	observée ou mesurée	Double vitrage vertical
Epaisseur lame air	observée ou mesurée	14 mm
Présence couche peu émissive	observée ou mesurée	Non
Gaz de remplissage	observée ou mesurée	Air
Double fenêtre	observée ou mesurée	Non
Inclinaison vitrage	observée ou mesurée	Verticale (Inclinaison $\geq 75^\circ$)
Type menuiserie	observée ou mesurée	Menuiserie PVC
Positionnement de la menuiserie	observée ou mesurée	Nu intérieur
Type ouverture	observée ou mesurée	Fenêtres battantes



Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Porte 1	Type volets	Persienne coulissante et volet battant PVC ou bois, (épaisseur tablier ≥ 22mm)
	Orientation des baies	Ouest
	Présence de joints	Non
	Type de menuiserie	Métallique
	Type de porte	Opaque pleine
	Surface	2,04 m²
	Présence de joints	Non
Linéaire Plancher 1 Mur 1	Type de pont thermique	Plancher bas - Mur
	Type isolation	✗ valeur par défaut Plancher 1 : ITE Mur 1 : ITI
	Longueur du pont thermique	2,85 m
Linéaire Plancher 1 Mur 2	Type de pont thermique	Plancher bas - Mur
	Type isolation	✗ valeur par défaut Plancher 1 : ITE Mur 2 : ITI
	Longueur du pont thermique	7,4 m
Linéaire Plancher 1 Mur 3	Type de pont thermique	Plancher bas - Mur
	Type isolation	✗ valeur par défaut Plancher 1 : ITE Mur 3 : ITI
	Longueur du pont thermique	1,9 m
Linéaire Mur 1 (vers le haut)	Type de pont thermique	Plancher intermédiaire - Mur
	Type isolation	ITI
	Longueur du pont thermique	3,8 m
Linéaire Mur 2 (vers le haut)	Type de pont thermique	Plancher intermédiaire - Mur
	Type isolation	ITI
	Longueur du pont thermique	7,4 m
Linéaire Mur 3 (vers le haut)	Type de pont thermique	Plancher intermédiaire - Mur
	Type isolation	ITI
	Longueur du pont thermique	4 m
Linéaire Mur 4 (vers le bas)	Type de pont thermique	Plancher intermédiaire - Mur
	Type isolation	ITI
	Longueur du pont thermique	5,2 m
Linéaire Mur 5 (vers le bas)	Type de pont thermique	Plancher intermédiaire - Mur
	Type isolation	ITI
	Longueur du pont thermique	4 m
Linéaire Fenêtre 1 Mur 3	Type de pont thermique	Menuiseries - Mur
	Type isolation	ITI
	Longueur du pont thermique	8,6 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	Non
	Position menuiseries	Nu intérieur
	Type de pont thermique	Menuiseries - Mur



Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée		origine de la donnée	valeur renseignée
Linéaire Fenêtre 2 Mur 4	Type isolation	☞ observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	☞ observée ou mesurée	3 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	☞ observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	☞ observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	☞ observée ou mesurée	Nu intérieur
Linéaire Fenêtre 3 Mur 5	Type de pont thermique	☞ observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Type isolation	☞ observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	☞ observée ou mesurée	4,2 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	☞ observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	☞ observée ou mesurée	Non
Linéaire Porte 1 Mur 1	Position menuiseries	☞ observée ou mesurée	Nu intérieur
	Type de pont thermique	☞ observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Type isolation	☞ observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	☞ observée ou mesurée	5,25 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	☞ observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	☞ observée ou mesurée	10 cm
	Position menuiseries	☞ observée ou mesurée	Nu intérieur



Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée		origine de la donnée	valeur renseignée
Pompe à chaleur Air/Air	Type d'installation de chauffage	observée ou mesurée	Installation de chauffage sans solaire
	Type générateur	observée ou mesurée	Pompe à chaleur Air/Air
	Surface chauffée	observée ou mesurée	38,47 m²
	Année d'installation	observée ou mesurée	2010
	Energie utilisée	observée ou mesurée	Electricité
	Présence d'une ventouse	observée ou mesurée	Non
	Présence d'une veilleuse	observée ou mesurée	Non
	SCOP / COP	valeur par défaut	2,3
	Type émetteur	observée ou mesurée	Air soufflé
	Surface chauffée par émetteur	observée ou mesurée	38,47 m²
	Type de chauffage	observée ou mesurée	Divisé
	Equipement d'intermittence	observée ou mesurée	Par pièce avec minimum de température
	Présence de comptage	observée ou mesurée	Non
	Type d'installation de chauffage	observée ou mesurée	Installation de chauffage sans solaire
	Type générateur	observée ou mesurée	Convecteur électrique NFC
Convecteur électrique NFC	Surface chauffée	observée ou mesurée	5 m²
	Année d'installation	valeur par défaut	2010
	Energie utilisée	observée ou mesurée	Electricité
	Présence d'une ventouse	observée ou mesurée	Non
	Présence d'une veilleuse	observée ou mesurée	Non
	Type émetteur	observée ou mesurée	Convecteur électrique NFC
	Surface chauffée par émetteur	observée ou mesurée	5 m²
	Type de chauffage	observée ou mesurée	Divisé
	Equipement d'intermittence	observée ou mesurée	Par pièce avec minimum de température
	Présence de comptage	observée ou mesurée	Non
Chauffe-eau vertical	Type générateur	observée ou mesurée	Chauffe-eau vertical
	Année installation	valeur par défaut	2010
	Energie utilisée	observée ou mesurée	Electricité
	Type production ECS	observée ou mesurée	Individuel
	Isolation du réseau de distribution	observée ou mesurée	Non
	Pièces alimentées contiguës	observée ou mesurée	Non
	Production en volume habitable	observée ou mesurée	Oui
	Volume de stockage	observée ou mesurée	200 L
	Type de ballon	observée ou mesurée	Chauffe-eau vertical
	Catégorie de ballon	observée ou mesurée	Autres ou inconnue
Pac air / air	Surface habitable refroidie	observée ou mesurée	43,47 m²
	Année installation équipement	observée ou mesurée	2010
	Energie utilisée	observée ou mesurée	Electrique
Ventilation	Type de ventilation	observée ou mesurée	VMC SF Hygro B de 2001 à 2012



Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Année installation	X valeur par défaut	2010
Plusieurs façades exposées	⊕ observée ou mesurée	Oui





Etat des risques et pollutions

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

! **Attention ...** s'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en **annexe** d'un contrat de vente ou de location d'un Immeuble.

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

n° SI 2011-07-20-0830 DDT du 20/07/2011 mis à jour le | | |
 Adresse de l'immeuble code postal ou Insee commune
 Résidence Néméa – Route de Carpentras 84340 MALAUCENE

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)

- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N 1 oui non X
 prescrit anticipé approuvé date
 1 Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
 inondations autres
 > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN 2 oui non
 2 Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR N 1 oui non X
 prescrit anticipé approuvé date | | |
 1 Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
 inondations autres
 > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN 2 oui non
 2 Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non

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

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M 3 oui non X
 prescrit anticipé approuvé date | | |
 3 Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
 mouvement de terrain autres
 > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM 4 oui non
 4 Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non

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

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé 5 oui non X
 5 Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :
 effet toxique effet thermique effet de surpression
 > L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé oui non
 > L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement oui non
 > L'immeuble est situé en zone de prescription 6 oui non
 6 Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés oui non
 6 Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location. oui non



Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

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

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

- > L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 oui non **X**

Information relative à la pollution de sols

- | | | | | | |
|---|--|-----|----|-----|----|
| > | Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS) | oui | NC | non | NC |
|---|--|-----|----|-----|----|

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

* catastrophe naturelle minière ou technologique

- > L'information est mentionnée dans l'acte de vente oui ☐ non ☐

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

[illegible]

Information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions de sols,
pour en savoir plus... consultez le site internet :
www.georisques.gouv.fr



Fiche de synthèse



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Préfet de VAUCLUSE

Commune de MALAUCENE

Informations sur les risques naturels et technologiques majeurs

pour l'application des alinéas I et II de l'article L 125-5 du code de l'environnement

1. Arrêté préfectoral N°: SI 2011-07-20-0830-DDT

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn]

La commune est située dans le périmètre d'un PPRn.

Les documents de référence sont :

Le Plan de Prévention des Risques d'inondation du bassin versant de l'Ouvèze et de ses affluents approuvé sur la commune de MALAUCENE par arrêté préfectoral du 30 avril 2009.

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention des risques technologiques [PPRT]

La commune n'est pas situé dans le périmètre d'un PPRT.

4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité en application des décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention du risque sismique et portant délimitation des zones de sismicité du territoire français

La commune est située dans une zone de sismicité :3 (zone à sismicité modérée).

Date d'élaboration de la présente fiche : SEPTEMBRE 2011





REPUBLIQUE FRANÇAISE

INFORMATION DES AGENCES ET
DES LOCALITES DE BORDS MARCHES
SUR LES ESPACES NATURELS
ET TECHNOLOGIQUES MARCHES

Les cartes sont publiées par le S.P.A. (Service de l'Etat)
et sont les seules en circulation

Communs de MALAUCENE

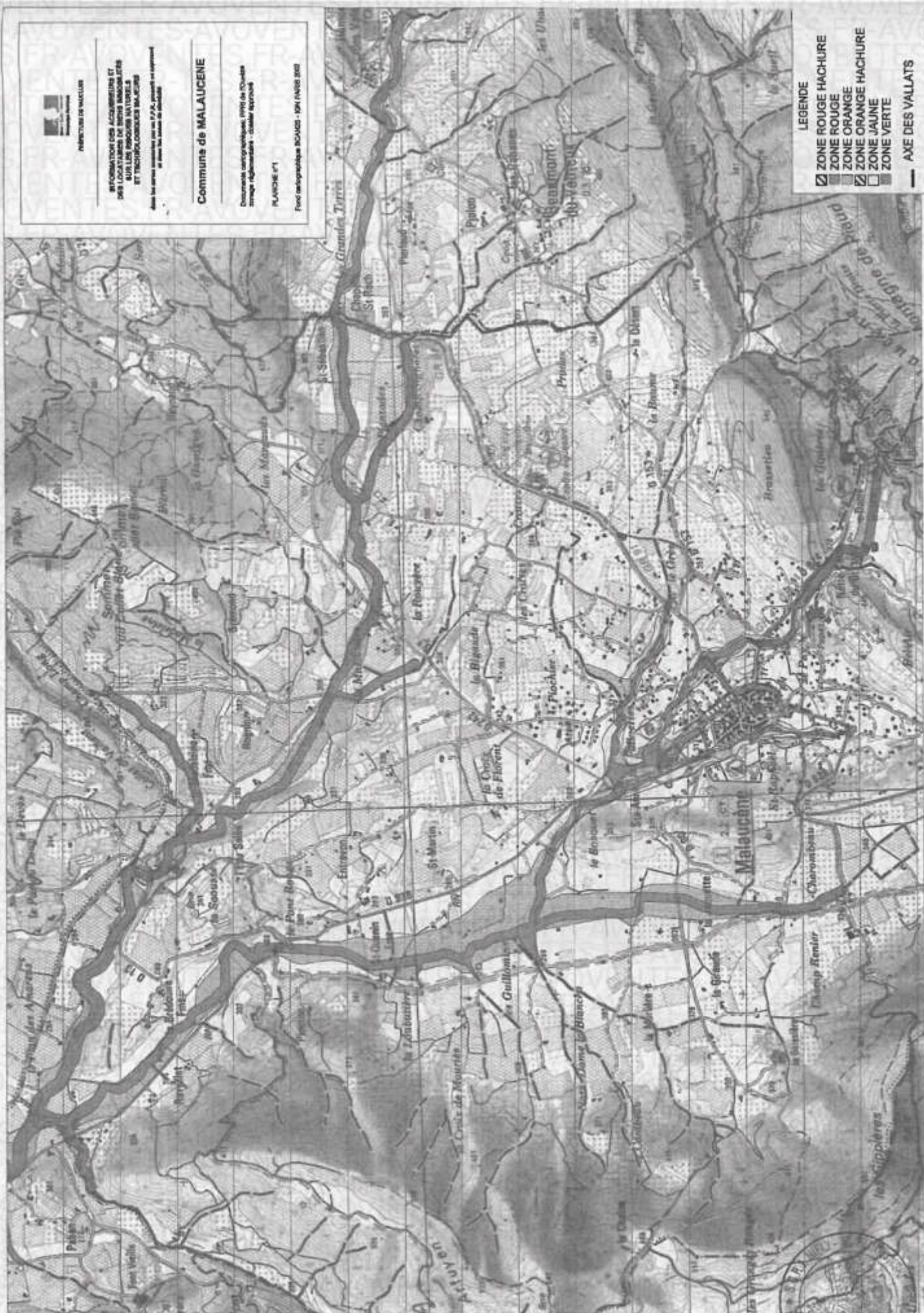
Données cartographiques : 1990 de l'Etat
Image réglementaire - carte officielle

PLANCHE n°1

Fond cartographique IGN - 104 (N°10) 2002

LEGENDE

- ☒ ZONE ROUGE HACHURE
- ☒ ZONE ROUGE
- ☒ ZONE ORANGE
- ☒ ZONE ORANGE HACHURE
- ☒ ZONE JAUNE
- ☒ ZONE VERTE
- ☒ AXE DES VALLATS



Note d'information

L'article L 125-5 du code de l'environnement, instaure l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de l'existence de risques naturels et technologiques majeurs.

1) Les alinéas I et II de l'article L 125-5 prévoient qu'un **état des risques** doit être annexé à toute promesse de vente ou contrat de location. L'état des risques est établi par le vendeur ou le bailleur sous sa seule responsabilité à partir des informations fournies par le préfet.

Le champ d'application de cette obligation est précisé par le **décret 2005-134 du 15/02/2005 et la circulaire du 27 mai 2005**. Sont ainsi concernés les immeubles situés dans :

- Des zones couvertes par un plan de prévention de risques technologiques (PPRT) ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) prescrit ou approuvé ;
- Une commune à zone réglementée de sismicité au titre des décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention du risque sismique et portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

Pour établir « l'état des risques » il convient de:

- 1) Prendre connaissance de l'**arrêté préfectoral** (pièce 2)
- 2) Se reporter à la **fiche communale de synthèse** (pièce 3) et à la **fiche descriptive des risques** (pièce 4) pour trouver les informations permettant d'établir un « **état des risques** » (pièce 5).
- 3) Situer le bien vis à vis des risques à l'aide des **extraits cartographiques** (pièce 6) figurant au dossier. Les cartes pourront être reproduites en tant que de besoin afin de repérer le bien. Ces reproductions seront jointes à "l'état des risques".

2) L'alinéa IV de l'article L 125-5 prévoit que l'acquéreur ou le locataire doit être informé sur les sinistres ayant affecté le bien immobilier.

Une déclaration relative aux indemnisations consécutives à un événement ayant fait l'objet d'un arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique doit être établie par le vendeur ou le bailleur. Elle doit être annexée au contrat de vente ou de location. Elle se fait soit sur papier libre, soit sur la déclaration pré-renseignée des sinistres indemnisés, accessible sur <http://www.prim.net> : rubrique : Ma commune face aux risques ; Nom de la commune recherchée ; Information Acquéreurs Locataires.

La liste des arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles pris depuis 1982 à la date du présent DCI est annexée au dossier à titre d'information. Ces arrêtés sont consultables en mairie, préfecture et sous-préfecture.

3) Note importante sur les risques pris en compte dans le cadre de ce dossier:

Les informations contenues dans le présent dossier se limitent à celles qui sont utiles aux vendeurs et bailleurs pour établir l'état des risques. Le bien immobilier concerné peut être exposé à d'autres phénomènes naturels ou situé aux abords d'activités susceptibles de générer des risques naturels, technologiques ou miniers. Pour toute information complémentaire sur les risques, il convient de se reporter aux documents disponibles en mairie ou en préfecture et notamment aux :

- dossier départemental sur les risques majeurs (DDRM) établi par le Préfet
- dossier d'information communal sur les risques majeurs (Dicrim) établi par le maire.



Arrêté préfectoral

ARRÊTÉ N° SI 2011-07-20-0830-DDT

Relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs pour les biens immobiliers situés sur la commune de MALAUCENE

LE PRÉFET DE VAUCLUSE
CHEVALIER DE LA LÉGION D'HONNEUR

VU le code général des collectivités territoriales;

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L 125-5 et R 125-23 à R125-27;

VU les décrets n° 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention du risque sismique et portant délimitation des zones de sismicité du territoire français;

VU l'arrêté préfectoral n°SI 2009-04-30-0340 PREF du 30 avril 2009 approuvant le Plan de Prévention des Risques d'inondation du bassin versant de l'Ouvèze sur la commune de Malaucène;

VU l'arrêté préfectoral n° SI 2011-04-19-0070 DDT du 19 avril 2011 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs;

Sur proposition de Madame la secrétaire générale de la préfecture de Vaucluse,

ARRETE :

ARTICLE 1^{er} : L'arrêté préfectoral n°SI 2009 08 11 0230 DDEA du 11 août 2009 relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers situés sur la commune de MALAUCENE est abrogé.

ARTICLE 2 : Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune de MALAUCENE sont consignés dans le dossier communal d'information annexé au présent arrêté.

Ce dossier, mis à jour dans les conditions mentionnées à l'article R 125-25 du Code de l'environnement comprend notamment la mention des risques naturels et technologiques pris en compte, l'intitulé des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer, le niveau de sismicité réglementaire attaché à la commune et la cartographie des zones exposées réglementées. Il est librement consultable en mairie, préfecture et sous-préfecture et accessible sur les sites Internet de la préfecture et de la direction départementale des territoires de Vaucluse.

ARTICLE 3 : Le présent arrêté et le dossier communal d'information sont adressés au maire de la commune et à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de Vaucluse et affiché en mairie.

Il peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet de Vaucluse dans un délai de deux mois à compter de sa publication et d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nîmes dans les mêmes conditions de délai.

ARTICLE 4 : Madame la secrétaire générale de la préfecture de Vaucluse, Madame la directrice de cabinet du préfet de Vaucluse, Messieurs les sous-préfets des arrondissements d'Apt et de Carpentras, Monsieur le directeur départemental des territoires de Vaucluse et Monsieur le maire de la commune sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

AVIGNON, LE 20 JUILLET 2011

le Préfet



Fiche descriptive des risques recensés dans le cadre de l'information des acquéreurs et locataires

Commune de MALAUCENE

RISQUE SISMIQUE

La commune de MALAUCENE est classée en zone 3 par les décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention du risque sismique et portant délimitation des zones de sismicité du territoire français. Ce zonage correspond à une sismicité modérée.

A noter pour remplir l'état des risques :

TOUS LES IMMEUBLES et les TERRAINS de la commune de MALAUCENE sont situés dans la zone de sismicité 3.

RISQUE d'INONDATION

1) Risque identifié par le PPRi du bassin versant de l'Ouvèze et de ses affluents approuvé par arrêté préfectoral du 30 avril 2009.

1.1) Localisation de l'immeuble vis à vis du risque d'inondation de l'Ouvèze et de ses affluents

A noter pour remplir l'état des risques :

Se reporter à la carte réglementaire du Plan de Prévention des Risques (PPR) pour repérer l'immeuble et voir s'il est situé dans les zones réglementées par le PPR du bassin versant de l'Ouvèze et de ses affluents, ou en dehors de celles-ci.

1.2) Descriptif sommaire du risque d'inondation

- Nature de la crue :

Les inondations du bassin versant de l'Ouvèze et de ses affluents sont des inondations par débordement de type torrentiel, dues le plus souvent à des épisodes de pluie de type méditerranéen, de forte intensité sur de courtes périodes, qui peuvent conduire à des débits très élevés.

La dernière crue la plus importante sur le bassin versant de l'Ouvèze est celle de septembre 1992.

Dans les secteurs à enjeux, un modèle mathématique hydraulique a été réalisé afin de définir les hauteurs et les vitesses de l'eau.

Cette connaissance de l'inondation a été complétée par une approche hydrogéomorphologique fondée sur le fonctionnement naturel de la dynamique des cours d'eau, ou par une étude des crues historiques connues.

- Caractéristiques de la crue :

La crue retenue comme référence pour le PPR inondation du bassin versant de l'Ouvèze et de ses affluents est fonction du sous bassin considéré :



- de l'amont du bassin versant jusqu'à l'aval d'Entrechaux, la crue de référence de l'Ouvèze est la crue d'occurrence centennale,
- de l'aval d'Entrechaux à Bédarrides, la crue de référence de l'Ouvèze est la crue de 1992, car supérieure à la crue centennale dans ce secteur,
- à l'aval de Bédarrides, la crue de référence de l'Ouvèze est à nouveau la crue d'occurrence centennale.

- Intensité et qualification de la crue :

Six zones de risques sont identifiées sur la carte réglementaire :

1- La zone **Rouge** dénommée **R** correspond aux secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa fort dans les secteurs urbanisés, agricoles ou naturels et aux secteurs d'écoulement torrentiel des ravins et vallats .
Dans ces zones, le principe du PPR est d'interdire toute nouvelle construction, compte-tenu du risque pour la sécurité des personnes.

2 - La zone **hachurée Rouge** dénommée **HR** correspond aux secteurs d'aléa moyen et fort des centres urbains denses.

Il s'agit de secteurs où le risque peut être important pour les personnes. Toutefois, afin de maintenir le dynamisme de ces centres urbains, qui se caractérisent par une forte diversité des fonctions urbaines, le principe est d'y permettre le maintien de l'activité en limitant la vulnérabilité des personnes et des biens.

3 - La zone **Orange** dénommée **O** correspond aux secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa moyen dans les secteurs urbanisés et secteurs agricoles ou naturels.

Le principe du PPR est d'y permettre des extensions limitées visant à améliorer la sécurité des personnes, sans augmenter la population exposée. En effet, le risque pour les personnes est important et la densification de l'urbanisation peut avoir de graves conséquences en perturbant les écoulements.

4 - La zone **Orange Hachuré** dénommée **OH** correspond aux secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa moyen dans la plaine aval comprise entre Violes et Bédarrides (vitesses très faibles), dans les centres urbains, les secteurs urbanisés et les secteurs agricoles ou naturels.

Le principe du PPR est d'y permettre un développement compatible avec l'exposition au risque. Le risque pour les personnes persiste mais est atténué par des vitesses faibles. Des prescriptions simples permettent de réduire la vulnérabilité des biens et la mise en sécurité des personnes.

5 - La zone **Jaune** dénommée **J** correspond aux secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa faible dans les centres urbains, les secteurs urbanisés et les secteurs agricoles ou naturels.

Le principe du PPR est d'y permettre un développement compatible avec l'exposition au risque. Le risque pour les personnes existe mais reste faible. Des prescriptions simples permettent de réduire la vulnérabilité des biens et la mise en sécurité des personnes.

6 - La zone **Verte** dénommée **V** correspond aux zones d'aléa résiduel. Il s'agit des secteurs compris entre la limite de la crue de référence et la limite du lit majeur hydrogéomorphologique

Le principe est d'y permettre un développement compatible avec l'exposition au risque. Le risque pour les personnes est très faible, mais existe pour des crues supérieures à la crue de référence du PPR. Des prescriptions limitées permettent de réduire la vulnérabilité des biens et la mise en sécurité des personnes.

Date d'élaboration de la présente fiche : SEPTEMBRE 2011



Etat des nuisances sonores aériennes

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

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être intégré au dossier de diagnostic technique - DDT (annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti) et à être **annexé** à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

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

n° SI 2011-07-20-0830 DDT du 20/07/2011 mis à jour le | |
Adresse de l'immeuble code postal ou Insee commune
Résidence Néméa – Route de Carpentras 84340 MALAUCENE

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans d'exposition au bruit (PEB)

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB ¹ oui non X
révisé approuvé date | |

¹ Si oui, nom de l'aérodrome :

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation ² oui non
² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB ¹ oui non X
révisé approuvé | | date | |

¹ Si oui, nom de l'aérodrome :

Situation de l'immeuble au regard du zonage d'un plan d'exposition au bruit

> L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :
zone A¹ zone B² zone C³ zone D⁴
forte forte modérée

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

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

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

⁴ (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quaterbis A du code général des impôts (et sous réserve des dispositions de l'article L. 112-9 du code de l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture).

Nota bene : Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.



Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances présent en compte

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

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

©AVOVENTES.FR

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



NOTE DE SYNTHÈSE DES CONCLUSIONS

RAPPO

Document ne pouvant en aucun cas être annexe à un acte authentique

INFORMATIONS GÉNÉRALES

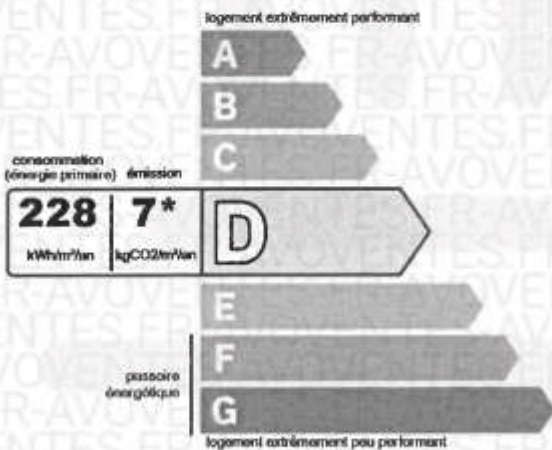
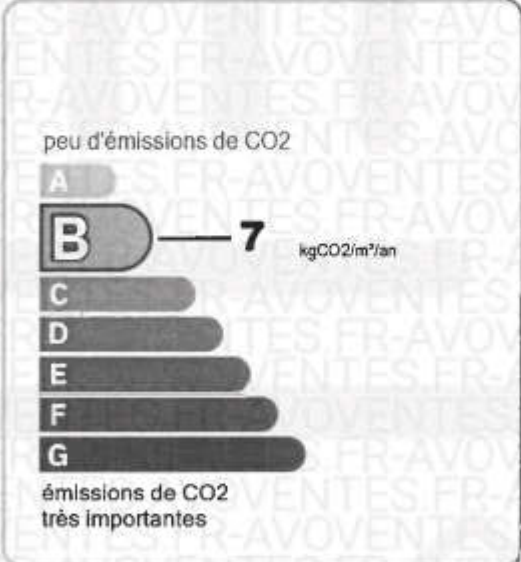
Type de bien : Appartement	Lot N° : 801
Etage: RDC	
Adresse : Résidence Les Mazets du Ventoux route de Carpentras 84340 MALAUCÈNE	Réf. Cadastre : AO - 397-398-696-703-705-707
Bâtiment : H	Bâti : Oui Mitoyenneté : Oui
Porte : H2	
Propriété : AVOVENTES.FR	

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Superficie totale :

43,47 m²

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGETIQUE

Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, déduction faite de la production d'électricité à demeure	Emissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement
Consommation conventionnelle : 228 kWh_{ep}/m².an	Estimation des émissions : 7 kg_{eqCO2}/m².an
 consommation (énergie primaire) : 228 kWh/m².an émission : 7* kgCO₂/m².an	 peu d'émissions de CO₂ B — 7 kgCO₂/m².an émissions de CO₂ très importantes

Note de Synthèse



ATTESTATION SUR L'HONNEUR D'IMPARTIALITE, DE MOYENS ET D'ASSURANCE

Je soussigné  gérant de la SARL AVIDIAG, atteste sur l'honneur que la société répond en tous points aux exigences définies par les articles L 271-6 et R 271-3 du code de la Construction et de l'Habitation.

Ainsi, la SARL AVIDIAG n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents constituant le Dossier de Diagnostic Technique.

La SARL AVIDIAG est titulaire d'une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions : Responsabilité Civile Professionnelle N° 59016094 souscrite auprès de la société d'assurance ALLIANZ COURTAGE.

Enfin, la SARL AVIDIAG dispose de tous les moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le Dossier de Diagnostic Technique.

