



## CERTIFICAT DE SUPERFICIE

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

A DESIGNATION DU BATIMENT	
Nature du bâtiment :	Appartement
Nombre de Pièces :	1
Etage :	RDC
Numéro de lot :	3
Référence Cadastre :	NC
Adresse :	Résidence L'Orée du Parc BAT A RDC Bâtiment 237 avenue des Thermes 01220 <del>à Divonne-les-Bains</del>
Bâtiment :	
Escalier :	
Porte :	A03
Propriété de :	[REDACTED]
Mission effectuée le :	26/02/2016
Date de l'ordre de mission :	25/02/2016
N° Dossier :	[REDACTED] 16651 26.02.16 C


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

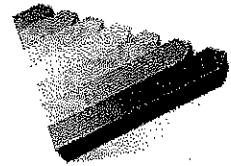
**Total : 22,19 m<sup>2</sup>**  
(Vingt-deux mètres carrés dix-neuf)

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL			
Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Entrée n°1	RDC	3,770 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>
Salle de bain / WC	RDC	3,860 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>
Séjour	RDC	14,560 m <sup>2</sup>	0,000 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>22,190 m<sup>2</sup></b>	<b>0,000 m<sup>2</sup></b>
Annexes & Dépendances		Surface Hors Carrez	
Total		0,000 m <sup>2</sup>	

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 ALPES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS qu'à titre indicatif.


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

Le Technicien : Oliver ROI	à GEX, le 29/02/2016
 EXIM Société au Capital de 01170 GEX TVA n° FR 66 07 07 02 Mail: exim@exim-expertises.fr	Nom du responsable : ROI Olivier



## DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE – Logement (6.1)

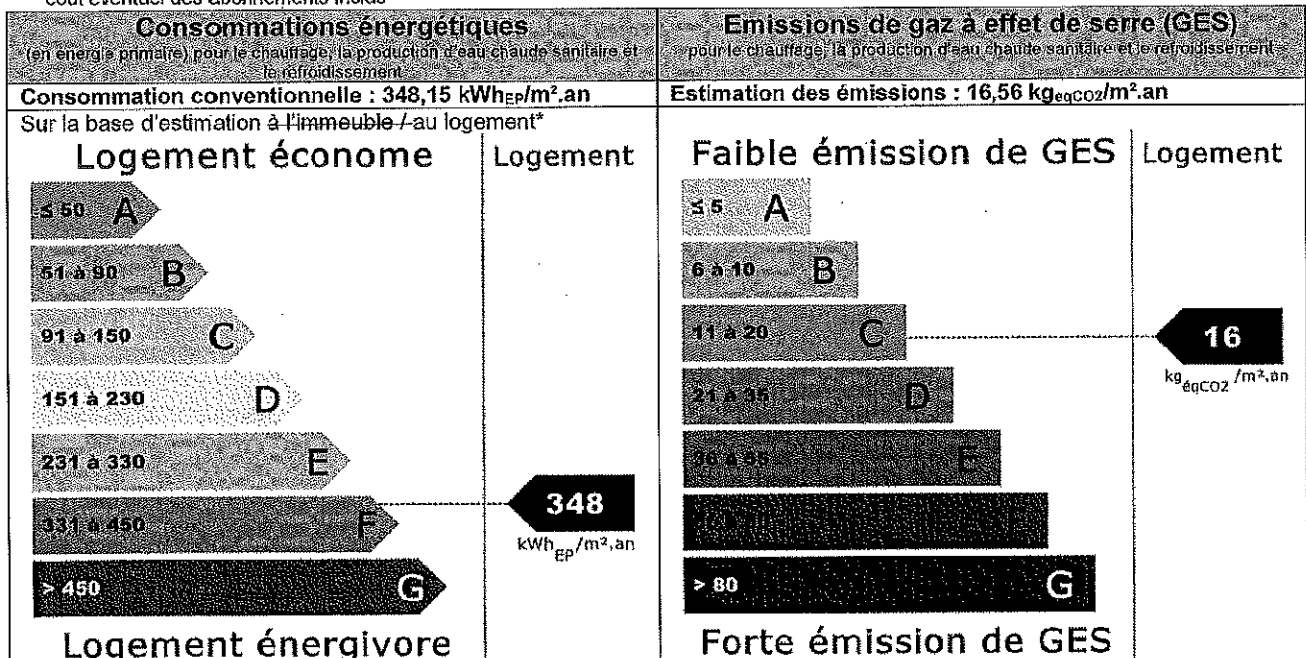
Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006, Décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006, Arrêté du 8 février 2012 modifiant l'arrêté du 15 septembre 2006, Arrêté du 27 janvier 2012 modifiant l'arrêté du 15 septembre 2006, Arrêté du 17 octobre 2012, Arrêté du 24 décembre 2012

A INFORMATIONS GENERALES	
Date du rapport : <b>29/02/2016</b> N° de rapport : <b>[REDACTED]</b> Valable jusqu'au : <b>27/02/2026</b> Type de bâtiment : <b>Immeuble Collectif</b> Nature : <b>Appartement</b> Année de construction : <b>2005</b> Surface habitable : <b>22,19 m<sup>2</sup></b>	Diagnostiqueur : <b>ROI Olivier</b> Signature :  <b>EXIM</b> 66 rue du Commerce 01120 GEX Tél. 04 50 28 07 65 Mail : exim01@exim-expertises.fr
Adresse : <b>237 avenue des Thermes Résidence L'Orée du Parc</b> <b>BAT A RDC Bâtiment</b> <b>01220 DIVONNE-LES-BAINS INSEE : 1143</b> Etage : <b>RDC</b> N° de Lot : <b>3</b>	Référence ADEME : <b>1601V1000578N</b>
Propriétaire : Nom : <b>[REDACTED]</b> Adresse : <b>[REDACTED]</b>	Propriétaire des installations communes (s'il y a lieu) : Nom : Adresse :

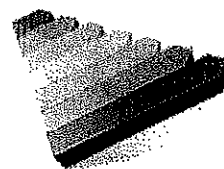
B CONSOMMATIONS ANNUELLES PAR ENERGIE
Obtenues par la méthode 3CL - DPE, version 1.3, estimé à l'immeuble / au logement*, prix moyen des énergies indexés au 15/08/2015

	Consommation en énergie finale (détail par énergie et par usage en kWh <sub>uf</sub> )	Consommation en énergie primaire (détail par usage en kWh <sub>ep</sub> )	Frais annuels d'énergie (TTC)
Chauffage	Electrique 1 770,55	4 568,01	244,69 €
Eau chaude sanitaire	Electrique 1 223,88	3 157,6	134,14 €
Refroidissement			
Consommations d'énergie pour les usages recensés	2 994,43	7 725,61	471,36 € <sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> coût éventuel des abonnements inclus



\* rayer la mention inutile



## C DESCRIPTIF DU LOT A LA VENTE ET DE SES EQUIPEMENTS

Le descriptif du logement est donné à titre purement indicatif, ces éléments ayant permis simplement à l'évaluation de la performance énergétique du logement. En aucun cas le technicien ne saurait garantir la parfaite exactitude de ce descriptif, notamment pour les éléments non visibles ou inaccessibles (tels que la structure, le mode constructif, l'épaisseur ou même la présence de l'isolation, la qualité ou l'état du mode de production du chauffage ou de l'eau chaude sanitaire, etc.).

Ce diagnostic ne porte pas non plus sur la qualité, l'ancienneté ou le mode de pose de l'isolant ni, d'une manière générale, sur la qualité de la construction

### C.1 DESCRIPTIF DU LOGEMENT

#### TYPE(S) DE MUR(S)

Intitulé	Type	Surface (m <sup>2</sup> )	Donne sur	Epaisseur (cm)	Isolation
Mur 1	Béton banché	5,34	Extérieur	20	Période d'isolation : de 2001 à 2005 (Intérieure)
Mur 2	Béton banché	5,38	Circulation	20	Non isolé

#### TYPE(S) DE TOITURE(S)

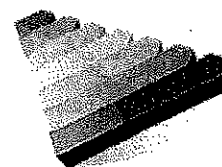
Intitulé	Type	Surface (m <sup>2</sup> )	Donne sur	Isolation
Plafond 1	Dalle béton	22,19	Local chauffé	Inconnue

#### TYPE(S) DE PLANCHER(S) BAS

Intitulé	Type	Surface (m <sup>2</sup> )	Donne sur	Isolation
Plancher 1	Dalle béton	22,19	Vide-sanitaire	Période d'isolation : de 2001 à 2005 (extérieure)

#### TYPE(S) DE MENUISERIE(S)

Intitulé	Type	Surface (m <sup>2</sup> )	Donne sur	Présence de fermeture	Remplissage en argon ou krypton
Porte 1	Porte isolée	1,82	Circulation - Circulations communes sans ouverture directe sur l'extérieur		
Fenêtre 1	Portes-fenêtres battantes sans soubassement, Menuiserie PVC - double vitrage vertical (e = 16 mm)	2,91	Extérieur	Oui	Non



## C.2 DESCRIPTIF DU SYSTEME DE CHAUFFAGE ET DE REFROIDISSEMENT

### TYPE(S) DE SYSTEME(S) DE CHAUFFAGE

Type de système	Type d'énergie	Puissance nominale	Rendement	Veilleuse	Date de Fabrication	Rapport d'inspection	Individuel / Collectif
Panneau rayonnant électrique NFC	Electrique		96,03%	Non	2006	Non requis	Individuel

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

Panneau rayonnant électrique NFC (surface chauffée : 22,19 m<sup>2</sup>)

### TYPE(S) DE SYSTEME(S) DE REFROIDISSEMENT - AUCUN -

## C.3 DESCRIPTIF DU SYSTEME D'EAU CHAUDE SANITAIRE

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

Type de système	Type d'énergie	Puissance nominale	Rendement	Veilleuse	Date de Fabrication	Rapport d'inspection	Individuel / Collectif
Chauffe-eau vertical	Electrique		52,84%	Non		Non requis	Individuel

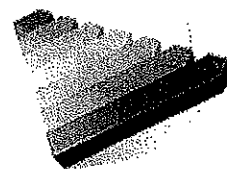
## C.4 DESCRIPTIF DU SYSTEME DE VENTILATION

### TYPE DE SYSTEME DE VENTILATION

Type de système	Menuiseries sans joint	Cheminee sans trappe
Ventilation hybride avec entrées d'air hygrogrables	Non	Non

## C.4 DESCRIPTIF DES EQUIPEMENTS UTILISANT DES ENERGIES RENOUVELABLES - AUCUN -

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



## D NOTICE D'INFORMATION

### Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents logements 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.

### Consommation conventionnelle

Ces consommations sont dites conventionnelles car calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu. Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard.

### Conditions standard

Les conditions standard portent sur le mode de chauffage (températures de chauffe respectives de jour et de nuit, périodes de vacance du logement), le nombre d'occupants et leur consommation d'eau chaude, la rigueur du climat local (température de l'air et de l'eau potable à l'extérieur, durée et intensité de l'ensoleillement). Ces conditions standard servent d'hypothèses de base aux méthodes de calcul. Certains de ces paramètres font l'objet de conventions unifiées entre les méthodes de calcul.

### Constitution des étiquettes

La consommation conventionnelle indiquée sur l'étiquette énergie est obtenue en déduisant de la consommation d'énergie calculée, la consommation d'énergie issue éventuellement d'installations solaires thermiques ou pour le solaire photovoltaïque, la partie d'énergie photovoltaïque utilisée dans la partie privative du lot.

### Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie que vous utilisez chez vous (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour que vous disposiez de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle que vous utilisez en bout de course.

L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

### Usages recensés

Dans les cas où une méthode de calcul est utilisée, elle ne relève pas l'ensemble des consommations d'énergie, mais seulement celles nécessaires pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement du logement.

Certaines consommations comme l'éclairage, la cuisson ou l'électroménager ne sont pas comptabilisées dans les étiquettes énergie et climat des bâtiments.

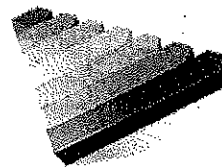
### Variations des conventions de calcul et des prix de l'énergie

Le calcul des consommations et des frais d'énergie fait intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. La mention « prix de l'énergie en date du... » indique la date de l'arrêté en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic.

Elle reflète les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national.

### 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 et utilisées dans la maison.



### Conseils pour un bon usage

En complément de l'amélioration de son logement (voir page suivante), il existe une multitude de mesures non coûteuses ou très peu coûteuses permettant d'économiser de l'énergie et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Ces mesures concernent le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le confort d'été.

#### Chauffage

- Réglez et programmez : La régulation vise à maintenir la température à une valeur constante, réglez le thermostat à 19 °C ; quant à la programmation, elle permet de faire varier cette température de consigne en fonction des besoins et de l'occupation du logement. On recommande ainsi de couper le chauffage durant l'inoccupation des pièces ou lorsque les besoins de confort sont limités. Toutefois, pour assurer une remontée rapide en température, on dispose d'un contrôle de la température réduite que l'on règle généralement à quelques 3 à 4 degrés inférieurs à la température de confort pour les absences courtes. Lorsque l'absence est prolongée, on conseille une température "hors gel" fixée aux environs de 8°C. Le programmeur assure automatiquement cette tâche.
- Réduisez le chauffage d'un degré, vous économiserez de 5 à 10 % d'énergie.
- Éteignez le chauffage quand les fenêtres sont ouvertes.
- Fermez les volets et/ou tirez les rideaux dans chaque pièce pendant la nuit.
- Ne placez pas de meubles devant les émetteurs de chaleur (radiateurs, convecteurs,...), cela nuit à la bonne diffusion de la chaleur.

#### Eau chaude sanitaire

- Arrêtez le chauffe-eau pendant les périodes d'inoccupation (départs en congés,...) pour limiter les pertes inutiles.
- Préférez les mitigeurs thermostatiques aux mélangeurs.

#### Aération

Si votre logement fonctionne en ventilation naturelle :

- Une bonne aération permet de renouveler l'air intérieur et d'éviter la dégradation du bâti par l'humidité.
- Il est conseillé d'aérer quotidiennement le logement en ouvrant les fenêtres en grand sur une courte durée et nettoyez régulièrement les grilles d'entrée d'air et les bouches d'extraction s'il y a lieu.
- Ne bouchez pas les entrées d'air, sinon vous pourriez mettre votre santé en danger. Si elles vous gênent, faites appel à un professionnel.

Si votre logement fonctionne avec une ventilation mécanique contrôlée :

- Aérez périodiquement le logement.

#### Confort d'été

- Utilisez les stores et les volets pour limiter les apports solaires dans la maison le jour.
- Ouvrez les fenêtres en créant un courant d'air, la nuit pour rafraîchir.

#### Autres usages

##### Eclairage :

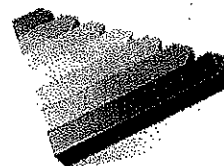
- Optez pour des lampes basse consommation (fluocompactes ou fluorescentes).
- Évitez les lampes qui consomment beaucoup trop d'énergie, comme les lampes à incandescence ou les lampes halogènes.
- Nettoyez les lampes et les luminaires (abat-jour, vasques...) ; poussiéreux, ils peuvent perdre jusqu'à 40 % de leur efficacité lumineuse.

##### Bureautique / audiovisuel :

- Éteignez ou débranchez les appareils ne fonctionnant que quelques heures par jour (téléviseurs, magnétoscopes,...). En mode veille, ils consomment inutilement et augmentent votre facture d'électricité.

##### Électroménager (cuisson, réfrigération,...) :

- Optez pour les appareils de classe A ou supérieure (A+, A++,...).



## E RECOMMANDATIONS D'AMELIORATION ENERGETIQUE

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie. Les consommations, économies, efforts et retours sur investissement proposés ici sont donnés à titre indicatif et séparément les uns des autres. Certains coûts d'investissement additionnels éventuels (travaux de finition, etc.) ne sont pas pris en compte. Ces valeurs devront impérativement être complétées avant réalisation des travaux par des devis d'entreprises. Enfin, il est à noter que certaines aides fiscales peuvent minimiser les coûts moyens annoncés (subventions, crédit d'impôt, etc.). La TVA est comptée au taux en vigueur

Projet	Mesures d'amélioration	Nouvelle conso. conventionnelle en kWhEP/m <sup>2</sup> .an	Effort Investissement	Economies	Rapacité de retour sur investissement	Crédit d'impôt
Simulation 1	Maintenir et entretenir les volets existants. Un volet c'est moins de consommations de chauffage en hiver, plus de confort en été et plus de sécurité.	348,15				

Légende		
Economies	Effort d'investissement	Rapacité de retour sur investissement
<ul style="list-style-type: none"> <li>★ : moins de 100 € TTC/an</li> <li>★★ : de 100 à 200 € TTC/an</li> <li>★★★ : de 200 à 300 € TTC/an</li> <li>★★★★ : plus de 300 € TTC/an</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>€ : moins de 200 € TTC</li> <li>€€ : de 200 à 1000 € TTC</li> <li>€€€ : de 1000 à 5000 € TTC</li> <li>€€€€ : plus de 5000 € TTC</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⊙⊙⊙⊙⊙ : moins de 5ans</li> <li>⊙⊙⊙⊙ : de 5 à 10 ans</li> <li>⊙⊙⊙ : de 10 à 15 ans</li> <li>⊙ : plus de 15 ans</li> </ul>

### Commentaires

Néant

### Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

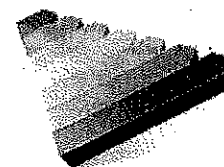
Pour aller plus loin, il existe des points info-énergie : [http://www.ademe.fr/particuliers/PIE/liste\\_eie.asp](http://www.ademe.fr/particuliers/PIE/liste_eie.asp)  
 Vous pouvez peut-être bénéficier d'un crédit d'impôt pour réduire le prix d'achat des fournitures, pensez-y !  
[www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)  
 Pour plus d'informations : [www.ademe.fr](http://www.ademe.fr) ou [www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr)

## F CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR

Signature  
  
 EXIM  
 66 rue du Commerce  
 01170 GEX  
 Tél. 04 50 28 07 65  
 Mail [exim01@exim-expertises.fr](mailto:exim01@exim-expertises.fr)

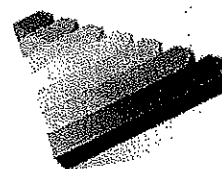
Etablissement du rapport :  
 Fait à GEX le 29/02/2016  
 Cabinet : ALPES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS  
 Désignation de la compagnie d'assurance : AXA  
 N° de police :  
 Date de validité : 31/12/2016

Date de visite : 26/02/2016  
 Nom du responsable : ROI Olivier  
 Le présent rapport est établi par ROI Olivier dont les compétences sont certifiées par : ICERT  
 Bâtiment G  
 Parc EDONIA - rue de la terre Victoria 35760 SAINT-GRÉGOIRE  
 N° de certificat de qualification : CPDI 2614 Date d'obtention : 27/03/2014  
 Version du logiciel utilisé : AnalysImmo DPE-3CL2012 version 2.1.1



Référence du logiciel validé : <b>Analysimmo DPE 3CL-2012</b>		Référence du DPE : <b>1601V1000578N</b>
<b>Diagnostic de performance énergétique</b> fiche technique		
<p>Cette page recense les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur dans la méthode de calcul pour en évaluer la consommation énergétique.</p> <p>En cas de problème, contacter la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée (<a href="http://diagnostiqueurs.application.developpement-durable.gouv.fr">diagnostiqueurs.application.developpement-durable.gouv.fr</a>).</p>		
Catégorie	Donnée d'entrée	Valeur renseignée
Généralités	Département	01 - Ain
	Altitude	495 m
	Type de bâtiment	Immeuble collectif
	Année de construction	2005
	Surface habitable	22,19 m <sup>2</sup>
	Nombre de niveaux	1
	Hauteur moyenne sous plafond	2,5 m
	Nombre de logements du bâtiment	1
Enveloppe	Caractéristiques des murs	Mur 1 : Béton banché, Epaisseur (cm) : 20, Surface (m <sup>2</sup> ) : 5,34, U (W/m <sup>2</sup> K) : 0,4, Donne sur : Extérieur, Coefficient de réduction des déperditions : 0, Isolation thermique par l'intérieur, Année de travaux d'isolation : de 2001 à 2005 Mur 2 : Béton banché, Epaisseur (cm) : 20, Surface (m <sup>2</sup> ) : 5,38, U (W/m <sup>2</sup> K) : 2, Donne sur : Circulation, Coefficient de réduction des déperditions : 0, Inertie lourde
	Caractéristiques des planchers	Plancher 1 : Dalle béton, Surface (m <sup>2</sup> ) : 22,19, U (W/m <sup>2</sup> K) : 0,3, Donne sur : Vide-sanitaire, Coefficient de réduction des déperditions : 0, Inertie lourde, Isolation thermique par l'extérieur, Année de travaux d'isolation : de 2001 à 2005
	Caractéristiques des plafonds	Plafond 1 : Dalle béton, Surface (m <sup>2</sup> ) : 22,19, U (W/m <sup>2</sup> K) : 0,3, Donne sur : Local chauffé, Coefficient de réduction des déperditions : 0, Inertie lourde, Isolation inconnue
	Caractéristiques des baies	Fenêtre 1 : U (W/m <sup>2</sup> K) = 2,1, Surface (m <sup>2</sup> ) : 2,91, Donne sur : Extérieur, Coefficient de réduction des déperditions : 0, Orientation : Est, Inclinaison : Verticale angle par rapport à l'horizontale ≥ 75°, Type de vitrage : Double vitrage vertical, épaisseur de lame : 16 mm, Type de menuiserie : Menuiserie PVC, Au nu intérieur, Largeur approximative des dormant : 5 cm, Sans retour d'isolant autour des menuiseries, Type de paroi vitrée : Portes-fenêtres battantes sans soubassement, Type de fermeture : Volet roulant PVC (épaisseur tablier > 12 mm), Baie sous balcon ou auvent. Avancée = 1,2 m .L1 = 4,5 m .L2 = 1,38 m,
	Caractéristiques des portes	Porte 1 : U (W/m <sup>2</sup> K) = 2, Surface (m <sup>2</sup> ) : 1,82, Donne sur : Circulation, Coefficient de réduction des déperditions : 0, Type de porte : isolée
	Caractéristiques des ponts thermiques	Total des liaisons Plancher bas - Mur : 0 m Total des liaisons Plancher intermédiaire - Mur : 12,36 m Total des liaisons Plancher haut lourd - Mur en matériau lourd : 0 m Total des liaisons Refend - Mur : 10 m Total des liaisons Menuiseries - Mur : 11,92 m
	Caractéristiques de la ventilation	Ventilation hybride avec entrées d'air hygrogérables





<b>Caractéristiques du chauffage</b>	Panneau rayonnant électrique NFC : Type de production : individuel, Type d'énergie : Electrique, Type de combustible : Electricité, Date de fabrication : 26/02/2006 Type d'installation : Installation de chauffage sans solaire, Chauffage principal Emetteur(s) associé(s) : Panneau rayonnant électrique NFC, Surface chauffée : 22,19 m², Réseau de distribution : Pas de réseau de distribution (Distribution entièrement en volume chauffé), Intermittence : Chauffage divisé, Avec régulation pièce par pièce, équipement d'intermittence : Absent
<b>Caractéristiques de la production d'eau chaude sanitaire</b>	Chauffe-eau vertical : Type de production : individuel, Type d'énergie : Electrique, Type de combustible : Electricité, Présence d'un ballon d'accumulation de 100 litres de volume de stockage, Production en volume habitable, Pièces alimentées contiguës, installation individuelle
<b>Caractéristiques de la climatisation</b>	

Explication des écarts possibles entre les consommations issues de la simulation conventionnelle et celles issues des consommations réelles :

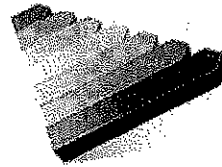
**Tableau récapitulatif de la méthode à utiliser pour la réalisation du DPE :**

	Bâtiments à usage principal d'habitation					
	DPE pour un immeuble ou une maison individuelle		DPE non réalisé à l'immeuble			
	Bâtiment construit avant 1948	Bâtiment construit après 1948	Appartement avec système collectif de chauffage ou de production d'ECS sans comptage individuel quand un DPE a déjà été réalisé à l'immeuble	Appartement avec systèmes individuels de chauffage ou de production d'ECS ou collectifs et équipés de comptages individuels	Appartement avec système collectif de chauffage ou de production d'ECS sans comptage individuel	Bâtiment ou partie de bâtiment à usage principal autre que d'habitation
Calcul conventionnel		X	A partir du DPE à l'immeuble		X	
Utilisation des factures	X			X	X	X

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)



DIAGNOSTICS  
CONTRÔLES  
MESURES



CERTIFICAT DE QUALIFICATION



CERTIFICAT DE COMPETENCES  
DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER

N° CPDI 2614

Version 03

Le soussigné  
Philippe TROYAUX,  
Directeur Général d'I.Cert,  
atteste que :

**Monsieur Olivier ROI**

Est certifié(e) selon le référentiel dénommé Manuel de certification de personnes I.Cert pour la réalisation des missions suivantes :

<i>Amlante</i>	<b>Repérage et diagnostic amlante dans les Immeubles bâtis</b> Date d'effet : 04/03/2014, date d'expiration : 03/03/2019
<i>DPE</i>	<b>Diagnostic de performance énergétique sans mention : DPE individuel</b> Date d'effet : 27/03/2014, date d'expiration : 26/03/2019
<i>Electricité</i>	<b>Etat de l'installation intérieure électrique</b> Date d'effet : 20/03/2014, date d'expiration : 19/03/2019
<i>Gaz</i>	<b>Etat de l'installation intérieure gaz</b> Date d'effet : 04/03/2014, date d'expiration : 03/03/2019
<i>Plomb</i>	<b>Plomb : Constat du risque d'exposition au plomb</b> Date d'effet : 20/03/2014, date d'expiration : 19/03/2019

En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir ce que de droit.

Edité à Saint-Grégoire  
Le 01/04/2014



Certification de personnes  
Diagnostic  
Pour être disponible sur [www.icert.fr](http://www.icert.fr)  
Pôle EDONIA - Bât G  
Rue de la Tour Victoria  
35760 Saint-Grégoire  
CIC 1476 11 00 09

Annulé du 6 avril 2007 démission des critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz modifié par les arrêtés du 15/12/2009 et du 15/12/2011; Annulé du 10 octobre 2006 démission des critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique modifié par les arrêtés du 02/12/2009 et du 13/12/2011; Annulé du 30 octobre 2006 démission des critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de plomb dans le bâtiment modifié par les arrêtés du 14/12/2009, du 21/02/2011 et du 14/02/2011; Annulé du 21 novembre 2006 démission des critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le repérage et de diagnostic amlante dans les immeubles bâtis; Annulé du 21 novembre 2006 démission des critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant les constats de toute exposition au plomb ou égales pour réaliser des diagnostics plomb dans les immeubles d'habitation modifié par l'arrêté du 07/12/2011; Annulé du 6 juillet 2006 démission des critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité modifié par les arrêtés du 10/12/2009 et du 02/12/2011



**BAIL COMMERCIAL MEUBLE**  
**Zenitude L'Orée du Parc - Divonne**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

~~Monsieur ou Madame~~ \_\_\_\_\_  
domiciliés et demeurant à \_\_\_\_\_

Propriétaire de 1 lots de copropriété,

Lot n° 3 Soit un Type T1 de 22,14 m<sup>2</sup> et représentant les 103 tantième des charges générales.

Lot n° \_\_\_\_\_ Soit un Type \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> et représentant les \_\_\_\_\_ tantième des charges générales.

Lot n° \_\_\_\_\_ Soit un Type \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> et représentant les \_\_\_\_\_ tantième des charges générales.

Lot n° \_\_\_\_\_ Soit un Type \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> et représentant les \_\_\_\_\_ tantième des charges générales.

Sis sur la résidence de Divonne-les-Bains, lieu-dit « Grand Pré », 237 avenue des Thermes à DIVONNE-LES-BAINS (01220).

Ci-après, dénommé « **LE PROPRIETAIRE ou BAILLEUR** »

**D'UNE PART,**

ET :

**Société ZENITUDE L'Orée Du Parc**, SARL au capital de 10 000 € ayant son siège social 237 Avenue des Thermes, 01 220 Divonne-Les-Bains

En cours d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés,

Ci-après dénommée « **L'EXPLOITANT ou PRENEUR** »,

**D'AUTRE PART,**

Il a été préalablement aux conventions, objet des présentes, exposé ce qui suit :

**EXPOSE :**

La Résidence de DIVONNE-LES-BAINS est une résidence de tourisme destinée à accueillir des locataires d'appartements meublés dans un environnement collectif nécessitant une harmonisation de chacune des locations et une gestion collective et uniformisée sur l'ensemble de la résidence.

La SARL « ZENITUDE L'OREE DU PARC » est une société dont l'objet commercial est « loueur en meublé résidence para-hôtelière ».

LE PRENEUR a effectué, par la SARL « ZENITUDE L'OREE DU PARC » de DIVONNE-LES-BAINS avec l'intention de la louer à L'EXPLOITANT de telle sorte qu'il soit dégagé de tous soucis de gestion.

C'est dans cet esprit que l'EXPLOITANT s'oblige :

1 – A prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance et à prendre à sa charge tous les travaux de rénovation dont les investissements porteront principalement sur :

- La rénovation et l'embellissement des locaux (peinture),
- Une modernisation du mobilier (notamment la mise en place de vitre de douche et baignoire et le changement des tapis de sol des couloirs),
- Le déploiement d'un système d'information.

Le mobilier manquant suite au départ de l'ancien exploitant ou à remplacer, bien que propriété du bailleur, sera pris en charge financièrement par le preneur et listé en annexe du présent bail.

2 – A faire assurer et maintenir assurés pendant toute la durée du bail contre l'incendie, les dommages électrique, le vol, le bris de glace, le dégât des eaux, le vandalisme, les catastrophes naturelles et les pertes d'exploitation par une compagnie notoirement solvable, le logement et le mobilier garnissant les logements loués, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins, d'en payer ponctuellement les primes et de justifier de tout à première réquisition du BAILLEUR ; ce faisant, le PRENEUR agira tant pour le compte du BAILLEUR que pour son propre compte et, en tout état de cause, il bénéficiera seul des indemnités de toute nature qui pourraient être versée. Le PRENEUR garantira également les risques de responsabilité civile inhérente à son activité professionnelle et à son occupation des lieux. « LE PRENEUR » devra justifier de la souscription annuelle de la police d'assurances et de l'acquit des primes à première demande du bailleur.

3 – A entretenir les lieux et le mobilier en bon état de réparations locatives et d'entretien pendant le cours du bail hormis les grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil.

« LE PRENEUR » supportera les réparations de toute nature, à l'exception des interventions liées à la vétusté ou à la force majeure (article 1755 du Code Civil), à une malfaçon nécessitant la mise en jeu d'une garantie de construction, ou des aménagements qui pourraient être rendus nécessaires par une évolution légale des normes de sécurité en vigueur au jour de la signature du bail. En cas de dégradation accidentelle ou résultant d'un acte de vandalisme sur le mobilier ou d'autres équipements de la part d'un client, la charge du remplacement incombera au « PRENEUR ».

4 – A laisser en fin de location les logements loués et le mobilier dans l'état d'usure normale avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissements que le « PRENEUR » aurait pu y faire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité au « BAILLEUR ».

5 – A ne pouvoir faire aucun changement de distribution, ni aucune modification de quelque nature que ce soit, sauf celles nécessitées par son activité sans avoir reçu préalablement l'accord écrit du « BAILLEUR ».

6 – A acquitter l'ensemble des charges et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus et plus généralement toutes dépenses nécessaires au bon fonctionnement des biens loués (eau, électricité, taxe de séjour, charges de copropriété réputées locatives, etc.), LE BAILLEUR conservant à sa charge les impôts et taxes à la charge des propriétaires loueurs ainsi que les charges de copropriété incombant habituellement au BAILLEUR, dont, entre autres :

- La taxe foncière ;
- La participation à l'assurance collective multirisques des copropriétaires non occupants ;
- Les honoraires du syndic ;
- Et toutes les dépenses concernant le clos et le couvert.

7 – A se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété.

8 – A affecter les biens loués à l'hébergement d'une clientèle temporaire et n'y élisant pas domicile, conformément à la destination de la résidence sauf la maison d'accueil.

9 – A tenir des comptes d'exploitation individualisés et distincts pour la résidence au sein de laquelle sont situés les locaux loués et les communiquer au conseil syndical à première demande de sa part étant ici rappelé qu'aux termes de l'article L. 321-2 du Code du Tourisme, « LE PRENEUR » sera également tenu une fois par an de communiquer au conseil syndical un compte rendu de l'année écoulée, précisant les taux de remplissages obtenus, les éventuels événements significatifs de l'année, ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence. Le PRENEUR devra, enfin communiquer trimestriellement au conseil syndical la déclaration de chiffre d'affaire relative au paiement de la TVA qui en découle ainsi que le taux d'occupation de la résidence.

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, à céder son bail librement à des cessionnaires notoirement solvables et à proposer différents services commerciaux accessoires (locations et services divers), tant à partir de locaux privatifs que des locaux communs de la résidence.

Autorise « LE PRENEUR » à installer à ses frais et sous sa responsabilité toute enseigne extérieure indiquant son activité d'exploitation d'une Résidence de Tourisme classée (en respectant les lieux).

2 – Acquittera les impôts et taxes mis ordinairement à la charge des propriétaires-loueurs (CFE, taxe foncière, etc.).

**CECI EXPOSE, IL EST PASSE AUX CONVENTIONS, OBJET DES PRESENTES :**

#### **ARTICLE UN : LOCATION**

Le PROPRIETAIRE donne à bail à L'EXPLOITANT, prestataire de services, les locaux désignés en tête des présentes et les quotes-parts des parties communes attachées à ces locaux ainsi que le matériel et les meubles qu'ils contiennent. L'EXPLOITANT déclare avoir visité les lieux, les connaître parfaitement, les tenir pour agréables et aptes à remplir la mission qu'il en attend. Ces locaux sont situés dans une Résidence de tourisme soumise au statut de la copropriété.

#### **ARTICLE DEUX : DUREE**

Le présent bail commercial est consenti et accepté pour une durée de neuf années qui commencera à courir le PREMIER JUILLET DEUX MILLE QUATORZE (01/07/2014) et qui se terminera le 30 JUIN DEUX MILLE VINGT TROIS (30/06/2023).

Les parties entendent conserver les différentes facultés qui leur sont données par le décret n° 53-960 du 30/09/1953 (art. L. 145-1 à 145-60 du code du commerce).

L'EXPLOITANT pourra de ce fait procéder à toute location ou sous-location en meublé aux conditions qu'il jugera bonnes dans le cadre de la gestion collective de l'ensemble de la résidence.

#### **ARTICLE TROIS : LE LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel global et forfaitaire Hors Taxes de ... 4611,75... € HT.

Le présent loyer est arrêté trimestriellement, et payable à terme échu.

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, déclarant expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer à la franchise de base.

Le loyer qui vient d'être ainsi fixé, sera indexé périodiquement et au plus tard, à l'expiration de chaque période de douze mois par application de la variation de l'Indice de Référence des Loyers, I.R.L, avec une première indexation à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Le jeu de cette indexation sera toutefois suspendu en cas de blocage des prix et des loyers décidés par les Pouvoirs Publics.

En pareil cas, les dispositions réglementaires nouvelles s'appliqueraient.

Il est précisé que les indices de référence retenus pour le calcul de l'augmentation sont :

- Pour l'indice initial, le dernier indice I.R.L. connu à ce jour, soit :  
**125 (1<sup>er</sup> trimestre 2014 parut le 18/04/2014)**
- Au moment de la révision, le dernier indice connu respectant le décalage initial.

Les trimestres sont réputés commencer les premiers janvier, premier avril, premier juillet, et premier octobre de chaque année. Les loyers des trimestres incomplets seront calculés au prorata temporis.

En cas de disparition de l'indice convenu, l'indice fondement de l'indexation sera l'indice légalement substitué à celui précédemment défini. A défaut les parties se rapprocheront pour adopter conjointement un indice de remplacement. A défaut d'accord, la partie la plus diligente fera désigner par la juridiction compétente du lieu de situation de l'immeuble un expert qui déterminera l'indice retenu, avec pour caractéristique de détermination que l'indice nouveau, en rapport avec l'activité des parties ou l'objet du contrat, soit l'indice le plus proche de l'indice précédent dans son évolution historique au cours des deux années précédant la disparition de l'indice ayant présidé à l'indexation précédente. Le délai de désignation de l'indice de remplacement ne fait pas obstacle à l'application de l'indexation du loyer depuis la disparition de l'indice précédemment choisi de telle sorte qu'il n'existera aucune rupture dans l'évolution du loyer et que le délai éventuel de procédure ne bloquera pas l'évolution du loyer fut elle l'objet d'un rappel ultérieur.

#### **ARTICLE QUATRE : DESTINATION**

La destination exclusive de la Société ZENITUDE L'OREE DU PARC consiste en l'exercice loueur en meublé de résidence de tourisme consistant en la sous-location meublée des logements situés dans ladite résidence.

L'EXPLOITANT est en conséquence, de plein droit autorisé à consentir toutes sous-locations, sous réserve qu'il respecte les obligations découlant de l'article 261.D.4° du C.G.I. et de l'instruction administrative du 11 Avril 1991, 3 A.9.91 de manière à ce que la présente location soit passible de la TVA et ce, pendant toute la période de validité des présentes.

L'EXPLOITANT s'engage à offrir aux sous-locataires, les services et prestations para- hôtelières ci-dessous énumérées :

- La fourniture de petits déjeuners,
- Le nettoyage des locaux,
- La fourniture du linge de maison,
- La réception.

#### **ARTICLE CINQ : CHARGES**

L'EXPLOITANT supportera au lieu et place du PROPRIETAIRE pendant la durée du contrat la prise en charge des dépenses courantes de copropriété ou locatives (entretien courant de la copropriété, chauffage, électricité, eau, gardiennage, maintenance du portail, entretien des espaces vert), tant en ce qui concerne les parties communes que privatives à l'exception toutefois des dépenses exceptionnelles ou de grosses réparations qui demeurent à la charge du PROPRIETAIRE.

#### **ARTICLE SIX : REGLEMENT DES LOYERS**

Le règlement des loyers s'effectuera chaque trimestre à terme échu, et à réception d'une facture portant mention de la TVA émanant du PROPRIETAIRE ou du Cabinet Comptable, qui le représente en Métropole. La Société ZENITUDE L'OREE DU PARC se substitue au BAILLEUR pour établir les factures des loyers.

A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016, le PRENEUR s'engage à procéder au paiement des loyers mensuellement.

#### **ARTICLE SEPT : FRANCHISE DE LOYER**

Le PROPRIETAIRE, étant donné le travail de reprise de la résidence et des manquements de l'ancienne gestion, accorde une franchise de DEUX MOIS de loyers à compter de la prise de jouissance telle que définie ci-dessous, afin de :

- Remettre en fonctionnement le réseau internet et téléphone de la résidence et de l'accueil,
- Le service laverie,
- Le mobilier d'accueil,
- La commercialisation de la résidence,
- Le recrutement du personnel.

D'autre part, la date de prise en jouissance sera effective lorsque L'EXPLOITANT aura obtenu un minimum de **75 %** de baux signés.

Si en cours de bail, ce pourcentage minimum n'était plus atteint, l'EXPLOITANT aurait la possibilité de résilier ce bail de manière anticipée.

Les baux non retournés signés dans les 30 jours à compter de l'envoi par l'EXPLOITANT – entraîneront une franchise de UN MOIS supplémentaire soit au total trois mois de franchise.

#### **ARTICLE HUIT : IMPOTS ET TAXES**

Il est expressément convenu que le BAILLEUR fera son affaire personnelle des impôts suivants :

- Taxe foncière (exclusion faite de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères à la charge du PRENEUR) ;
- Contribution Foncière des Entreprises au titre de son activité de loueur en meublé.

En revanche, l'EXPLOITANT supportera la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, le coût de la location des conteneurs, la taxe de balayage selon la quote-part aux locaux loués.

De même, il supportera la quote-part de toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentations d'impôts pouvant être créées de quelque nature et sous quelque dénomination que ce soit et remboursera au BAILLEUR les sommes qui pourraient être avancées par lui à ce sujet.

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

#### **ARTICLE NEUF : GROSSES REPARATIONS**

Le PROPRIETAIRE aura à sa charge les grosses réparations et leurs conséquences, en particulier celles concernant le clos et le couvert, visées à l'article 606 du Code Civil ainsi que les travaux imposés par l'administration, et les réparations dues à la vétusté ou à la force majeure.

Le PRENEUR devra laisser faire les réparations travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que la copropriété jugerait nécessaire d'entreprendre.

Le PRENEUR supportera la charge d'entretien et de réparations locatives des parties communes de l'ensemble de l'immeuble selon les tantièmes de copropriété attachés aux locaux loués.

#### **ARTICLE DIX : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

Comme condition essentielle du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été accepté, le BAILLEUR s'engage à obtenir l'assentiment du PRENEUR pour toutes questions portées en Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire le concernant notamment au niveau des



différents contrats pouvant être conclus directement par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES assure uniquement les bâtiments, le contenant devant être assuré par l'exploitant conformément au paragraphe n° 2 de l'exposé ci-dessus.

De ce fait, le BAILLEUR renonce à tout recours contre le LOCATAIRE.

#### **ARTICLE ONZE : MOBILIER**

Le local commercial, objet des présentes, est loué meublé. La liste des meubles et divers équipements qu'il contient a été établie en concours entre le BAILLEUR et le PRENEUR, à leur agrément, et est annexé aux présentes.

Le mobilier reste l'entière propriété du BAILLEUR, charge à L'EXPLOITANT 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, conformément à l'article à 1754 du Code civil et suivants.

#### **ARTICLE DOUZE : TERME DU BAIL**

Au terme du présent bail, l'EXPLOITANT proposera éventuellement un nouveau bail au BAILLEUR suivant des conditions actualisées.

Conformément à l'article 3 ci-dessus, cette proposition interviendra six mois avant l'expiration du contrat par lettre recommandée avec avis de réception. Dans le cas où le présent bail serait rompu avant ou à son échéance, pour quelque cause que ce soit, le PROPRIETAIRE s'oblige à mener à son terme les baux de sous-locations en cours.

Au cas où ces baux se prolongeraient au-delà de l'expiration des présentes, l'EXPLOITANT transmettra au PROPRIETAIRE toutes les pièces concernant la sous-location en place.

En tout état de cause, le présent bail sera renouvelable par tacite reconduction, sauf dénonciation expresse exprimée par acte extra judiciaire, par l'une ou l'autre des parties, 6 mois au moins avant l'échéance du bail.

#### **ARTICLE TREIZE : OCCUPATION PERSONNELLE PAR LE PROPRIETAIRE**

Le PROPRIETAIRE renonce expressément à occuper personnellement son local pendant la durée du présent bail.

Etant précisé que le Propriétaire BAILLEUR des lots s'engage d'ores et déjà à permettre la réalisation de toutes les modifications ou travaux qui s'avèreraient nécessaires de réaliser dans les parties communes ou privatives à seule fin de permettre le respect de la législation applicable pour maintenir l'exploitation de l'immeuble en résidence de tourisme.

#### **ARTICLE QUATORZE : CESSION DES LOCAUX**

Conformément aux accords existant entre les parties, **LE PROPRIETAIRE est** libre de céder tout ou partie des lots lui appartenant à un investisseur de son choix.

Dans ce cas, la Société ZENITUDE L'OREE DU PARC s'engage à accepter le nouvel investisseur et à signer avec ce dernier, un bail commercial strictement conforme au modèle consenti le 30 juin 2014 à la SARL « ZENITUDE L'OREE DU PARC » tel que ce bail figure en annexe aux présentes et dont il fait partie intégrante.

Il est précisé que le bail commercial demeurera attaché au fonds de commerce compte tenu de la particularité de l'exploitation (art. D. 321-1 du Code du tourisme).

En effet, une résidence de tourisme est par essence constituée d'un ou plusieurs bâtiments d'habitation individuels dont l'exploitant doit avoir la jouissance.

A défaut d'être en mesure d'occuper les parties privatives, ce qui passe nécessairement par une cession du bail, la cession du fonds de commerce de résidence de tourisme sera purement et simplement vidée de sa substance.

La cession du fonds de commerce ne peut se faire que concomitamment avec la cession des baux commerciaux.

Toute cession du fonds de commerce sans cession des baux est par conséquent prohibée.

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous seing privé. Il sera remis au BAILLEUR, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions.

#### **ARTICLE QUINZE : CLAUSE RESOLUTOIRE**

Il est expressément convenu, comme condition essentielle des présentes, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou des charges, ou d'inexécution d'une seule des clauses du Bail et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant par le « BAILLEUR » son intention d'utiliser le bénéfice de la présente clause, délivré par acte extra judiciaire et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au « BAILLEUR ».

Dans le cas où le « PRENEUR » se refuserait à quitter les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le magistrat compétent.

Tous les frais de recouvrement, commandements ou sommations, y compris les frais judiciaires seront à la charge du « PRENEUR ».

#### **ARTICLE SEIZE – INFORMATIONS LEGALES DU BAILLEUR**

Il est rappelé les dispositions suivantes :

Dispositions de l'article L145-14 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. ».

Dispositions de l'article L145-17 du Code de Commerce :

« 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 démolé 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. »

Dispositions de l'article L321-2 du Code de Tourisme :

« L'exploitant d'une résidence de tourisme classée doit tenir des comptes d'exploitation distincts pour chaque résidence. Il est tenu de les communiquer aux propriétaires qui en font la demande. Une fois par an, il est tenu de communiquer à l'ensemble des propriétaires un bilan de l'année écoulée, précisant les taux de remplissage obtenus, les événements significatifs de l'année ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence. ».

En conséquence, l'ACQUEREUR bailleur reconnaît être avisé que dans le cas où il refuserait le renouvellement du bail à échéance, il peut être redevable d'une indemnité d'éviction dont le calcul résultera des usages de la profession, des résultats d'exploitation notamment, et de l'appréciation souveraine des juges compétents. Cette indemnité sera équivalente à 9 mois de loyers au moment de l'année de résiliation.

#### **ARTICLE DIX-SEPT : CAS DE FORCE MAJEURE et/ou DISPARITION DE LA CHOSE**

Si un changement de législation, de réglementation ou de conditions économiques venait à modifier fondamentalement les conditions du présent contrat, les dispositions de celui-ci seraient résolues de plein droit.

Si les locaux, objet du présent contrat, venaient à être détruits, en totalité par force majeure ou cas fortuit ou pour toute autre cause indépendante de la volonté des parties, le présent bail serait résilié de plein droit et sans indemnité, conformément à l'article 1722 du Code civil.

La résiliation prendra effet après que la partie ayant eu la première connaissance de l'événement susvisé en ait informé l'autre partie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

La résiliation du présent bail emportera extinction totale de celui-ci.

Si toute fois, les lieux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le PRENEUR aurait le choix entre demander la résiliation du bail ou obtenir une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail, conformément à l'article 1722 du Code civil.

#### **ARTICLE DIX-HUIT : RESTITUTION DES LIEUX**

La remise des lieux loués sera constatée dans un état des lieux contradictoire. La restitution des clés s'effectuera à l'issue de l'état des lieux.

#### **ARTICLE DIX-NEUF : ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Le présent contrat sera soumis à la loi française et interprété conformément aux principes d'interprétation du droit français.

Pour l'exécution des présentes, les parties soussignées donnent exclusivement compétences aux Tribunaux du lieu de situation de l'immeuble loué.

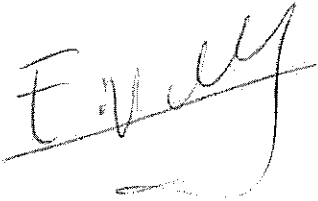
#### **ARTICLE VINGT : FRAIS ET ENREGISTREMENT**

Les parties ne requièrent pas l'enregistrement des présentes.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le PRENEUR à l'exception des honoraires du conseil du BAILLEUR.

Fait à DIVONNE-LES-BAINS, en autant d'exemplaires que de parties, le 30 juin 2014.

« LE PROPRIETAIRE »



« L'EXPLOITANT »



ZENITUDE L'ORÉE DU PARC  
237 avenue des Thermes  
01220 DIVONNE - LES - BAINS  
Siret : 803 183 328 00013