

RENOUVELLEMENT DU BAIL COMMERCIAL DU 1^{ER} DECEMBRE 2013

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

Société civile immobilière,
Au capital

Immatriculée au RCS de BEZIERS sous le numér

Représentée par
gérant,

dûment habilité aux présentes en sa qualité de co-

Ci-après dénommée « **LE BAILLEUR** », d'une part ;

ET

➤ KERIA

Société par actions simplifiée,
Au capital de 16.783.650 euros,

Sise 04 Rue des Tropiques à ECHIROLLES (38130),

Immatriculée au RCS de GRENOBLE sous le numéro 324 904 267,

Représentée par Madame Axelle PLASSE, en sa qualité de Responsable Juridique,

Ci-après dénommée « **LE PRENEUR** », d'autre part.

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

TERMINOLOGIE :

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- « **Les Locaux** » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 1^{er} des présentes.
- « **Le Bailleur** » et « **le Preneur** » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.
Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».
- « **Le Bail** » désignera les présentes dans leur globalité.

EXPOSE :

Aux termes d'un acte sous signature privé en date du 04 septembre 2003, le Bailleur a donné à bail commercial à la société anonyme MONTELEONE un local en rez-de-chaussée d'une superficie d'environ 1.200 m², ainsi que la jouissance non privative d'un parking, situé à BEZIERS (34500), ZAC la Domitienne, cadastré section DN n° 132 de 87a12ca.

Ce bail a été conclu pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives à compter du 1^{er} décembre 2003 jusqu'au 30 novembre 2012 et, moyennant un loyer annuel de 91.469 euros hors taxes et hors charges.

Aux termes d'un avenant du 29 décembre 2008, le Bailleur et le Preneur ont convenu d'une augmentation du loyer annuel de 15.600 euros pour le porter à 107.069 euros hors taxes et hors charges, à compter du 1^{er} janvier 2009.

Aux termes d'un avenant du 23 avril 2013, le Bailleur et le Preneur ont convenu d'ajouter au bail :

- une clause d'indexation annuelle du loyer qui variera proportionnellement à l'indice des loyers commerciaux, à compter du 1^{er} décembre 2013 ;
- une clause relative au droit de préemption du Preneur en cas de vente des Locaux par le Bailleur ;
- une limitation à la destination des Locaux en excluant les activités de restauration, optique et tissus.

A compter du 1^{er} décembre 2012, le bail a été reconduit tacitement puis renouvelé par acte du 28 avril 2014 avec effet rétroactif au 1^{er} décembre 2013, aux mêmes clauses et conditions hormis :

- Le loyer annuel, fixé à 143 526,52 euros hors taxes et hors charges ;
- L'indexation annuelle du loyer, fixée au 1^{er} décembre de chaque année sur l'indice du premier trimestre de l'année précédente ;
- Le dépôt de garantie, porté à 23.921 euros pour correspondre à 2 mois de loyers hors taxes et hors charges ;
- Des travaux d'extension du local incombant au Bailleur, destiné à être exploité comme dépôt de stockage, pour une surface locative supplémentaire de 290 m² et un loyer complémentaire de 24.650 euros hors taxes et hors charges.

Par ailleurs, la société MONTELEONE, Preneur, après avoir été transformée en société par actions simplifiée en date du 27 mai 2011, a été absorbée par son associée unique, la société KERIA en date du 1^{er} avril 2019.

En conséquence la société KERIA est venue aux droits de la société MONTELEONE dans le cadre dudit bail commercial.

Ce dernier est arrivé à expiration le 30 novembre 2022 et a été tacitement reconduit.

Enfin, par acte extrajudiciaire en date du 5 décembre 2022, le Preneur a signifié au Bailleur, sa demande de renouvellement du bail commercial à compter du 1^{er} janvier 2023 aux clauses et conditions du bail antérieur, avec mise en conformité selon les dispositions de la loi Pinel.

Les Parties ont souhaité formaliser le renouvellement du bail commercial par les présentes.

C'est dans ce contexte que les Parties se sont rapprochées pour convenir des clauses et conditions du renouvellement de celui-ci, à compter du 1^{er} janvier 2023.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

Par les présentes, le Bailleur donne à bail à loyer, conformément aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, au Preneur qui accepte les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

ARTICLE 1. DESIGNATION DES LOCAUX

Dans le bâtiment précité situé à BEZIERS (34500), ZAC la Domitienne, 10 Rond-Point des entreprises, des Locaux composés comme suit :

- un local commercial en rez-de-chaussée d'une superficie d'environ 1.200 m²,
- un local de stockage d'une superficie d'environ 290 m²,
- sanitaires, réserves et vestiaires,
- un parking non privatif.

Tel que ledit bâtiment se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Il est précisé que toute différence entre les cotes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des Locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les Parties déclarent se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, dans l'état où ils se trouvent le jour de la prise d'effet des présentes et sans pouvoir prétendre à aucuns travaux de remise en état ou réparation autre que ceux dont aurait la charge le Bailleur selon les stipulations ci-dessous pendant le cours de la location, le Preneur déclarant les connaître parfaitement pour les occuper déjà et les trouver adéquates à l'usage et aux activités qu'il exerce et s'engageant à les rendre à son départ en bon état, sauf ce qui est dit ci-après.

Un état des lieux a été réalisé ce jour avant la signature des présentes ;
Les parties conviennent de ne pas l'annexer aux présentes.

ARTICLE 2. DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui prend effet à compter du 1^{er} janvier 2023 pour se terminer le 31 décembre 2031.

Conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du Code de commerce, afin de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

La Partie qui voudra mettre fin au Bail dans l'un ou l'autre des cas ci-dessus prévus devra donner congé à l'autre dans les formes et délais fixés par les dispositions de l'article L 145-9 du Code de commerce.

ARTICLE 3. DESTINATION DES LIEUX

Les Locaux présentement loués devront servir au Preneur pour l'activité de commerce de linge de maison, à l'exclusion des activités de restauration, d'optique et de tissus.

Le Preneur pourra également vendre tous autres articles liés à l'équipement de la maison, dans la limite de vingt (20) % de son chiffre d'affaires hors taxes.

Etant précisé que les dispositions concernant la déspecialisation (articles L 145-47 à L 145-55 du Code de commerce) restent applicables.

En tout état de cause, le Preneur s'interdira toute activité bruyante ou pouvant entraîner des trépidations, des odeurs, des émanations ou des fumées, et toute activité susceptible d'apporter un trouble quelconque de voisinage dans l'immeuble ou aux immeubles voisins, autres que celles qui émaneraient de la destination du bail, de telle sorte que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché au sujet de tels troubles.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les lieux loués.

Le Preneur s'obligera à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les lieux loués.

ARTICLE 4. ORIGINE DE PROPRIETE

Le Bailleur déclare être régulièrement propriétaire du bâtiment objet des présentes, pour l'avoir construit après l'acquisition du terrain en date du 21 mars 2003, par acte reçu par Maîtres
Ce terrain, d'une superficie de 8.712 m² est, cadastré :
Section DN n°132 ZAC La Domitienne.

ARTICLE 5. CHARGES ET CONDITIONS

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

5-1. Etat des lieux

Les parties déclarent faire leur affaire personnelle de l'établissement d'un état des lieux contradictoire, à frais partagés, effectué postérieurement à la signature des présentes ;
A défaut de dresser un tel état des lieux, le Bailleur est expressément informé qu'il ne pourra se prévaloir de la présomption selon laquelle le Preneur a reçu le bien en bon état des réparations locatives.

5-2. Diagnostics techniques

5-2-1. Amiante : Repérages et Diagnostic Technique Amiante (DTA)

Les Locaux dépendent d'un immeuble dont le permis de construire a été délivré en 2003, ce dernier n'entre donc pas dans le champ d'application des dispositions des articles R.1334-25 et R.1334-28 du Code de la santé publique.

5-2-2. Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Conformément à l'article L.126-23 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur a remis au Preneur, le Diagnostic de Performance Energétique établi le 10 février 2023, par la société _____, visé à l'article L.134-3-1 du même Code, ce dernier demeurera annexé aux présentes.

5-2-3. Etat des risques naturels et technologiques

Le Preneur reconnaît avoir pris connaissance des articles L.125-5 et R.125-23 du Code de l'environnement relatifs aux risques naturels, technologiques et sismiques.

Le Bailleur a remis au Preneur, un état des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT) visé à l'article L.134-3-1 du même Code, et ce dernier demeurera annexé aux présentes.

Il fait état notamment du fait que l'immeuble objet des présentes est situé dans une zone :

- couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé (mouvements de terrain),
- De sismicité - faible - 2 définie par décret en Conseil d'Etat,
- A potentiel RADON de niveau 1.

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables.

5-3. Entretien – Réparations

La charge de l'entretien, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et des travaux, dans leur intégralité, incombe au Preneur à l'exception des grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil, qui demeurent à la charge exclusive du Bailleur.

Cette charge incombant au Preneur existera quelle qu'en soit la cause, mais à la condition que cette cause ne soit pas la conséquence d'un manquement du Bailleur à l'une de ses obligations de réparations et travaux.

Le Preneur supportera également la charge des dépenses liées à tous entretiens, remplacements, réparations et travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative, y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil et liés à l'activité du Preneur.

Le Preneur supportera la charge de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, d'hygiène, de salubrité des Locaux spécifiques à ses activités, à l'exception des dépenses de travaux de mise en conformité relevant des grosses réparations telles que visées à l'article 606

du Code civil. Cependant, les dépenses liées aux travaux d'embellissement qui ont pour objet de mettre en conformité les Locaux avec la réglementation, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du Preneur.

Les dépenses d'entretien, d'amélioration, de réparations, d'embellissement et de travaux incombant au Preneur et telles qu'énumérées ci-dessus, s'entendent de celles engagées pour les parties privatives occupées par le Preneur et leurs équipements et constituant les Locaux eux-mêmes.

Le Preneur supportera la charge financière des dépenses d'entretien, d'amélioration, d'embellissement, de réparation et travaux telles que définies ci-dessus, par paiement direct auprès des intervenants pour celles qu'il devra exécuter de son propre chef, soit par remboursement au Bailleur pour celles que celui-ci aura engagées, après un commandement de faire adressé au Preneur resté sans réponse 45 jours après réception du commandement.

En résumé, le Preneur supportera la charge financière :

- des prestations et frais des travaux par lui réalisés en vertu du présent acte (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, le cas échéant visites techniques, contrôles, expertises, déplacements, abonnements, taxes, etc.) d'entretien, de réparation et travaux (préventifs,) des Locaux et équipements et portant sur :
 - Cloisons, éléments de séparation, grilles, ne constituant pas des éléments visés à l'article 606 du Code civil, l'entretien des canalisations, conduites, égouts, fosses de l'immeuble, systèmes d'épuration et de filtrations.
 - L'entretien des cheminées, gouttières, chénaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux.
 - L'entretien des éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries et leur réparation si ces matériels ont été installés par le Preneur ;
 - Les modifications et travaux prescrits par l'autorité administrative, y compris ceux visant à éliminer des risques sanitaires, d'hygiène et de sécurité afférent à l'activité du Preneur ;
 - Les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, l'entretien des équipements électriques, et tout système d'élimination des déchets ;
 - Le local sanitaire, de stockage, d'entreposage ou réserves ;
 - Tout dispositif de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme ;
 - Les revêtements des murs,
 - Entretien des parkings et des espaces verts.
- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux des Locaux et de ses équipements rendus nécessaires par le propre fait du Preneur.

En tout état de cause, le Preneur tiendra les Locaux de façon constante en bon état d'entretien et de réparations selon son obligation définie ci-dessus, sans que le Bailleur ne soit contraint d'intervenir. Il exécutera ces obligations de son propre chef et à ses frais.

A défaut pour le Preneur d'exécuter les mesures d'entretien, de réparation et de travaux nécessaires et après sommation de faire restée infructueuse pendant 45 jours calendaires, le Bailleur pourra faire exécuter ces mesures, mais le Preneur en supportera la charge financière.

5-4. Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux

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

- Sur les travaux réalisés au cours des trois dernières années : Néant
- Si des travaux sont actuellement en cours ou envisagés au cours des 3 prochaines années : Néant

5-5. Travaux effectués par Le Bailleur

Le Preneur souffrira et laissera faire les entretiens, remplacements, réparations travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que le Bailleur jugerait nécessaire d'entreprendre et ce, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux excéderait vingt et un jours, le tout de façon à ne pas perturber l'activité du Preneur. A ce titre, le calendrier d'intervention sera établi en accord avec le Preneur. Le Bailleur ne devra pas limiter ou gêner la visibilité des locaux, sauf en cas de travaux exigés par une nouvelle législation, dans ce cas les modifications devront être effectuées en concertation avec le Preneur.

Il supportera à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement ou d'installations individuelles de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés distributrices de force motrice, d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage ou de téléphone ou la réglementation en vigueur.

Le Bailleur aura le droit d'entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils qui desservent d'autres locaux et qui traversent les Locaux sous réserve de ne pas perturber l'activité du Preneur, et sauf urgence avérée moyennant un délai de prévenance de 8 jours, adressé par courrier au siège du Preneur.

5-6. Information du Bailleur

Le Preneur devra informer dès qu'il en aura l'information, le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les Locaux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

5-7. Améliorations - Transformation – Embellissements

Le Preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de ses activités spécifiques au sein des locaux.

Le Preneur pourra faire dans les biens loués, tous travaux, aménagements ou installations que bon lui semblera, conformément à la destination des lieux. Il ne pourra toutefois faire dans les Locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Preneur.

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

En toute hypothèse, le Preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou

matériel qu'il aura incorporé aux Locaux à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

Lesdits travaux d'amélioration ne pourront constituer un motif de déplaçonnement de loyer et le Bailleur ne pourra pas tenir compte pour la fixation du loyer à l'occasion des renouvellements successifs.

5-8. Constructions

Le Preneur ne pourra édifier sur les Locaux aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance au choix du Preneur, de l'architecte du Preneur ou de son maître d'œuvre dont les honoraires seront à frais partagés.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, deviendra la propriété du Bailleur en fin de jouissance, sans indemnité. En contrepartie, le Bailleur s'engage à ne pas demander la remise en l'état primitif.

5-9. Impôts - Taxes - Contributions et charges diverses

Le Locataire acquittera exactement tous ses impôts, contributions, et redevances lui incombant, qui seront dues, et il en justifiera sur première réquisition.

Il paiera ses consommations d'eau, d'électricité, de gaz et autres, et généralement tous les frais, abonnement et dépenses habituellement à la charge des locataires ainsi que la taxe foncière.

Règlement des charges, impôts et redevances

Le Preneur réglera au Bailleur, en sus du loyer ci-dessous prévu, à chaque terme convenu, une somme de CINQ CENT VINGT CINQ (525 €) HORS TAXES, à titre de provision sur les charges, impôts, taxes et redevances lui incombant.

En revanche, par exception, les Parties conviennent que la taxe foncière sera refacturée à part, en une seule fois et, payable, au plus tard, le 10 octobre de chaque année sur présentation d'une facture par le Bailleur et de l'avis d'imposition de Taxe Foncière.

La régularisation sera faite chaque année, par l'envoi au Preneur d'un état récapitulatif de ces charges, impôts, taxes et redevances qui lui incombent comportant un état du relevé individuel et un état du relevé général ainsi que les justificatifs.

Cet état récapitulatif sera adressé au plus tard le 31 mars de chaque année.

Le Bailleur lui communiquera les justificatifs de ces charges impôts, taxes et redevances.

Cette provision a été fixée forfaitairement en considération des charges, impôts, taxes et redevances susceptibles d'être attachés aux Locaux. Le montant de cette provision pourra être réajustée à l'issue de chaque régularisation, en plus ou en moins, selon la somme des charges réelles. Durant le cours du Bail, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux qui lui seraient imputables.

Occupation – Jouissance

Le Preneur devra jouir des Locaux raisonnablement suivant leur usage et destination prévus ci-dessus.

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter un quelconque trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de Ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police liés à son activité spécifique, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement afférents à son activité spécifique, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il ne pourra rien faire qui puisse détériorer les Locaux et devra sous peine d'être personnellement responsable prévenir le Bailleur dès qu'il en aura connaissance et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux Locaux et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

Il ne pourra placer aucun objet, ni étalage fixe ou mobile à l'extérieur des Locaux excepté ses enseignes.

Il ne pourra organiser dans les Locaux aucune vente publique, même par autorité de justice excepté dans le cadre d'une procédure collective.

Il ne fera supporter aux planchers aucune charge supérieure à leur résistance normale ; en cas de doute, il s'assurera du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.

Il ne fera aucune installation en saillie de marquises, vérandas, auvents, sans le consentement exprès et écrit du Bailleur et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il maintiendra l'installation en bon état d'entretien et veillera à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui lui seraient données par le Bailleur ne pourront, en aucun cas, engager la responsabilité de celui-ci, en raison des accidents qui pourraient survenir, à qui que ce soit, du fait de ces installations.

Le Bailleur autorise le Preneur à installer une enseigne sur la façade extérieure des locaux. Son installation sera faite aux risques et périls du Preneur qui devra veiller à sa solidité et l'entretenir en bon état. Cette enseigne pourra être lumineuse, et il appartiendra au Preneur de se soumettre aux prescriptions administratives qui réglementent la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du Preneur ; celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en bon état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, il devra déplacer, toute enseigne qui aurait pu être installée.

Le Bailleur autorise le Preneur à apposer des affiches, des calicots ou inscriptions sur la façade ou sur les vitrines.

Le Preneur fera son affaire personnelle de la surveillance des lieux loués et ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur ni lui demander une indemnité quelconque en cas de vol, cambriolage, d'actes délictueux qui pourraient être commis dans les Locaux ou dans les dépendances de l'immeuble, sauf négligence du Bailleur.

Il pourra utiliser les installations électriques, de gaz s'il en existe, ainsi que de la distribution d'eau, si bon lui semble, à ses frais, risques et périls ; il pourra dès lors souscrire tous contrats d'abonnement, mais acquittera directement sa consommation ainsi que les frais supplémentaires qui pourront en découler auprès des compagnies concessionnaires.

Il devra tenir les Locaux constamment garnis de meubles, objets mobiliers et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en temps opportun du paiement des loyers et de l'entière exécution des charges et conditions du Bail.

Tolérances

Toutes les tolérances de la part du Bailleur quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du Preneur. Elles pourront néanmoins être formalisées par écrit entre les parties.

Renonciation à recours contre le Bailleur

Le Preneur renonce à tout recours et à toute réclamation contre le Bailleur et son mandataire en cas de vol ou autre acte délictueux commis dans les Locaux, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.

Sous-location - Exploitation par le Preneur - Cession

Sous-location

La sous-location partielle ou totale des Locaux sera strictement interdite, en conséquence, le Preneur ne pourra en aucun cas consentir un quelconque droit d'occupation au profit d'un tiers, même à titre gratuit, sur tout ou partie des Locaux sans l'autorisation expresse, écrite et préalable du Bailleur. Toutefois, la sous-location à une société ayant un lien capitalistique avec le Preneur sera libre, y compris un lien capitalistique avec une des sociétés de son Groupe (KERIA RCS 324904267, KERIA GROUPE RCS 817854698, FIBA RCS 430425702 dont le siège social est au 4 rue des Tropiques, 38130 ECHIROLLES).

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

Le Preneur s'engage à exploiter personnellement son commerce et à occuper personnellement les Locaux, conséquence du caractère intuitu personae du présent contrat à son égard excepté dans le cadre de la location-gérance.

Ainsi, toute opération en contradiction de cette obligation notamment la constitution d'usufruit sur le fonds, la sous-location du local, la cession directe du droit au bail est interdite, sauf dans les cas de cession du droit au bail dans le cadre de l'article L 145-51 du Code de commerce, de cession à

un acquéreur du fonds, conformément à l'article L 145-16 du Code de commerce et les cas de fusion, scission, apport partiel d'actif, transmission universelle du patrimoine tels que prévus à l'article L 145-16 du Code de commerce et sauf accord préalable et écrit du Bailleur.

Cession

1. Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail sans autorisation expresse et par écrit du Bailleur sauf à un acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce ou à une société ayant un lien capitalistique avec le Preneur, ou avec une société de son Groupe (KERIA RCS 324904267, KERIA GROUPE RCS 817854698, FIBA RCS 430425702 dont le siège social est au 4 rue des Tropiques, 38130 ECHIROLLES).

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous seing privé. Le Bailleur devra être invité à participer à la signature de l'acte définitif de cession, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au moins 8 jours à l'avance.

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

Il sera, enfin, remis au Bailleur, dans les 30 jours de la signature de l'acte définitif de cession, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré de cet acte.

2. En cas de cession, le Preneur restera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement de toute somme du Bail et ce pendant une période de TROIS (3) ANS à compter de la date de cession.

En cas de défaut de paiement du cessionnaire, le Bailleur est tenu d'informer le cédant dans un délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée.

Droit de préemption du Bailleur en cas de cession du fonds de commerce

En cas de cession du bail, hors cession de fonds de commerce, par le Preneur, le Bailleur bénéficiera d'un droit de préemption.

Le Preneur devra en conséquence lui notifier par lettre recommandée avec accusé de réception son compromis de cession du bail en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes conditions de la cession projetée ainsi que les lieux, jour et heure pour la signature de l'acte définitif de cession qui ne pourra intervenir moins d'un mois après la réception de cette notification.

Le Bailleur aura la faculté, dans les quinze jours de la réception de cette notification, d'informer le Preneur dans les mêmes formes, de sa décision d'user de ce droit de préemption à égalité de conditions à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer.

En cas de mise en œuvre du droit de préemption, la cession du bail devra alors être régularisée dans les deux mois suivant la réception par le Preneur, de la décision du Bailleur d'user de ce droit.

Le droit de préemption ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs, pendant toute la durée du bail, de ses prorogations ou renouvellements.

Droit de préférence du Preneur

Le Bailleur prend l'engagement pour la durée du bail et de ses renouvellements, pour le cas où il se déciderait à vendre l'immeuble ci-dessus désigné, même par fractions, de gré à gré ou aux enchères publiques, qu'il ait ou non reçu des offres de tiers, de faire connaître au Preneur, le prix demandé ou offert, ainsi que les modalités de paiement et toutes autres conditions auxquelles il serait disposé à traiter.

A ces prix, modalités de paiement et conditions indivisément convenues avec les tiers, il s'engage à donner la préférence sur tout autre amateur, au Preneur ou toute autre société du groupe KERIA qui, en conséquence, aura le droit d'exiger que l'immeuble ou la fraction d'immeuble dont s'agit lui soit vendu pour ces mêmes prix, modalités de paiement et conditions accessoires et indivisibles.

Modalités d'exercice du droit de préférence

Dans l'hypothèse où le Bailleur se déciderait à vendre l'immeuble ci-dessus désigné, en totalité, ou par fractions, il notifiera au Preneur, par lettre recommandée avec demande de réception adressée à son domicile, le prix, les modalités de paiement et les conditions auxquels il est disposé à traiter.

A compter de la date de l'avis de réception, le Preneur disposera alors d'un délai franc d'un (1) mois pour faire connaître, également par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au domicile du Bailleur son intention de faire usage de son droit de préférence. Passé ce délai sans manifestation de sa part, le Preneur sera définitivement déchu de ce droit, si la venue intervient aux conditions notifiées. Dans le cas contraire le Bailleur devra purger à nouveau le pacte de préférence selon les modalités ci-dessus définies.

En cas de ventes aux enchères publiques, le Bailleur sera tenu, dix (10) jours au moins avant la date retenue pour l'adjudication de faire sommation au Preneur et dans les mêmes conditions qu'indiquées ci-dessus, de prendre connaissance du cahier des charges, avec indication des date, heure et lieu fixé pour l'adjudication.

Dans ce cas, ce délai ci-dessus prévu pour l'exercice du droit de préférence ne jouera pas.

Le Preneur ou toute autre société du groupe KERIA qui s'y substituerait, pour bénéficier de son droit, devra déclarer son intention de se substituer au dernier enchérisseur après l'extinction du dernier feu et avant la clôture du procès-verbal. A défaut, le droit de préférence sera éteint et purgé, même s'il survient une surenchère.

Assurances

Les Locaux devront être assurés auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, par chaque Partie, de la manière suivante :

Assurances souscrites par le Bailleur

Le Bailleur déclare avoir souscrit des assurances pour garantir l'immeuble, notamment contre les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, les dégâts des eaux et le bris de glace des parties communes, les attentats, les catastrophes naturelles, la responsabilité civile du propriétaire-bailleur, les recours des voisins et des tiers, les honoraires d'expert, les aménagements spécifiques qu'il réalise lui-même dans l'immeuble, la renonciation à recours contre le Preneur et ses assureurs en cas de sinistre

couvert par les garanties contractées par le Preneur, ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer au Bailleur.

Assurances souscrites par le Preneur

Le Preneur devra souscrire des assurances pour garantir ses biens propres, mobiliers, matériels, marchandises et tous aménagements réalisés par lui, et ce, contre les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, les dégâts des eaux et le bris de glace des locaux loués, la responsabilité civile exploitation, le vol, les recours des voisins et des tiers, la renonciation à recours contre le Bailleur ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer au Preneur ou qu'il jugerait utile telle qu'une garantie contre ses pertes d'exploitation.

Les polices d'assurance du Preneur devront prendre effet à compter de ce jour. Elles devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée du Bail et jusqu'au départ effectif du Preneur, quand bien même il occuperait les Locaux sans droit ni titre, pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur devra adresser dans les 8 jours de la signature des présentes, une attestation émanant de la Compagnie d'assurance auprès de laquelle il aura souscrit ses polices, décrivant les risques garantis et indiquant les références des polices et leur date d'effet et leur durée.

Le Preneur devra déclarer dans un délai 8 jours calendaires à son propre assureur d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les Locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Le Preneur s'engage à respecter les réglementations en vigueur concernant les moyens de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes. En cas de sinistre, si une règle proportionnelle est appliquée à l'indemnité allouée au Bailleur du fait de l'inobservation par le Preneur des prescriptions en matière de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes, ce dernier sera tenu d'indemniser le Bailleur, à concurrence du montant résultant de l'application de la règle proportionnelle du fait de cette et/ou ces inobservations.

En cas de sous-location autorisée, ou de gérance-libre du fonds, le sous-locataire ou le locataire-gérant devra souscrire des garanties identiques à celles énoncées ci-dessus et renoncer et faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le Bailleur.

Visite des lieux

Le Preneur devra laisser le Bailleur pénétrer dans les Locaux pour constater leur état, en présence du Preneur durant les jours et aux heures d'ouverture du Preneur moyennant un délai de prévenance de 8 jours, adressé au Siège par courrier et email, et à tout moment en cas d'urgence.

Il devra laisser visiter les Locaux par le Bailleur ou d'éventuels locataires en fin de Bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour son départ aux mêmes horaires ; il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période à condition de ne pas gêner l'activité et la visibilité du Preneur.

Destruction totale ou partielle des locaux

Si les Locaux viennent à être détruits en totalité, pour des causes étrangères au Bailleur et que la reconstruction s'avère impossible dans un délai de deux (2) ans, le Bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

Si les Locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est expressément convenu ce qui suit :

Le Bailleur s'engage à reconstruire à l'identique le bien loué et à affecter à cette fin la totalité de l'indemnité qui lui serait versée par l'assureur. Cette reconstruction devra être effectuée en surface développée équivalente, dans le respect des règlements d'urbanisme en vigueur, à l'aide de matériaux de qualité identique.

1^{er} cas :

Le Preneur subit des troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à 30 jours aux dires de l'architecte du Bailleur, le Preneur pourra résilier le Bail sans indemnité et ce dans les 30 jours de la notification de l'avis de l'architecte du Bailleur.

L'avis de l'architecte devra être adressé par le Bailleur au Preneur, par lettre recommandée avec avis de réception.

La demande de résiliation devra être notifiée au Bailleur par acte extrajudiciaire.

Dans l'hypothèse où le Preneur, ne demanderait la résiliation du Bail, il serait procédé comme dans le deuxième cas ci-dessous.

2^{ème} cas :

Le Preneur ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du Bailleur, inférieure à 30 jours, le Bailleur entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux par sa compagnie d'assurances. En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le Preneur aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables.

Expropriation

En cas d'expropriation totale pour cause d'utilité publique, sous réserve des droits et indemnités du Preneur contre la collectivité expropriante et dont il fera son affaire personnelle, le Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité. En cas d'expropriation partielle pour cause d'utilité publique, le Bail pourra être résilié sans indemnité à la demande du Preneur.

Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **CENT QUATRE-VINGT-CINQ MILLE DEUX CENT SOIXANTE-TROIS EUROS ET QUATRE-VINGT-DOUZE CENTIMES (185.263,92 €)** hors taxes et hors charges, payable d'avance en quatre termes égaux les, 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année, au siège social du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui ; et pour la première fois le jour de la signature des présentes.

Les parties déclarent opter pour le régime de la taxe sur la valeur ajoutée, en application des dispositions du décret 67-1126 du 22 décembre 1967 et conformément à l'article 260-2 du Code général des impôts.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement nonobstant la remise de la quittance. La clause résolutoire pourrait être acquise au Bailleur dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

Révision du loyer

Les parties conviennent, à titre de condition essentielle et déterminante des présentes, de réajuster le loyer sur l'Indice national des Loyers commerciaux (ILC) tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), et de lui faire subir une fois par an, au 1^{er} janvier de chaque année, les mêmes variations sans qu'il soit besoin d'accomplir une quelconque formalité.

L'indice servant de base au calcul de la première révision sera le dernier indice connu au 1^{er} janvier 2023, soit le 3^{ème} trimestre 2022, s'élevant à 126.13.

Lors de chaque révision annuelle, le loyer sera révisé sur la base du montant du loyer en cours, en fonction de la variation de l'indice ayant servi à réviser ledit loyer et de l'indice correspondant au même trimestre de l'année suivante, soit pour la révision au 1^{er} janvier 2024, la variation entre l'indice du troisième trimestre 2022 et l'indice du troisième trimestre 2023.

Les Parties conviennent expressément que la variation du loyer qui découlera de cette indexation ne pourra conduire à une diminution ou à une augmentation, pour une année, de plus de 3% du loyer en cours au moment du calcul de cette révision.

Si l'indice choisi était modifié ou remplacé, le loyer serait révisé en utilisant l'indice modifié ou remplacé, assorti, le cas échéant, du coefficient de raccordement publié par l'Insee.

A défaut d'indice de remplacement ou de coefficient de raccordement, les parties s'entendront sur le choix d'un nouvel indice.

A défaut d'accord l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désigné d'office à la requête de la partie la plus diligente, par Monsieur le Président du Tribunal de grande instance compétent, avec faculté encore pour lesdits experts, en cas de désaccord, de s'en adjoindre un troisième pour les départager.

En cas de retard dans la publication de l'indice devant servir à la révision, le loyer continuera à être payé sur l'ancienne base et le réajustement et le rappel se feront au moment de la parution de l'indice.

Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au Preneur, les Parties fixent le dépôt de garantie à deux mois de loyers hors taxes et hors charges, soit moins d'un terme, ce qui porte ce dépôt à TRENTE MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DIX-SEPT EUROS ET TRENTE-DEUX CENTIMES (30.877,32 €).

Les Parties rappellent, par ailleurs, que dans le cadre des baux précédents, la somme de 23.921,09 euros a déjà été versée à titre de dépôt de garantie.

En conséquence, le Preneur, versera avec le prochain appel de loyer, au Bailleur, le restant dû, soit la somme de SIX MILLE NEUF CENT CINQUANTE-SIX EUROS ET VINGT-TROIS CENTIMES (6.956,23 €).

Cette somme restera entre les mains du Bailleur jusqu'à la fin du Bail en garantie du règlement de toutes sommes que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à sa sortie, étant précisé que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

En aucun cas, le Preneur ne pourra imputer le loyer, les charges et les taxes, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

Frais - Droits – Honoraires

Les frais, droits des présentes ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à les payer.

Les honoraires liés à la rédaction des présentes seront à la charge exclusive du Bailleur qui s'oblige à les payer.

Signature électronique

Les Parties conviennent que chacune d'elle pourra signer le présent acte par l'apposition d'une signature électronique sur la plateforme YouSign et reconnaît que cette signature électronique aura la même valeur légale qu'une signature manuscrite.

Les Parties conviennent expressément que le présent acte signé électroniquement constitue l'original du document, qu'il est établi et sera conservé dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité et qu'il est parfaitement valable entre elles.

Les Parties reconnaissent que le présent acte signé électroniquement constitue une preuve littérale au sens de l'article 1366 du Code Civil et a la même valeur probante qu'un écrit sur support papier conformément à l'article 1367 du Code Civil et pourra valablement leur être opposé. En conséquence, le présent acte signé électroniquement vaut preuve de son contenu, de l'identité des signataires et du consentement aux obligations et conséquences qui découlent de l'acte.

Les Parties conviennent que la transmission électronique par YouSign du présent acte signé électroniquement vaut preuve entre les Parties de l'existence, du contenu, de l'envoi, de l'intégrité, de l'horodatation et de la réception du présent acte signé électroniquement entre les Parties.

Les Parties s'engagent à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante du présent acte ou de son contenu sur le fondement de sa signature par voie électronique.

Le Cabinet _____ prise en la personne de _____, sis _____, est le dépositaire du certificat de signature électronique constatant la signature de l'ensemble des Parties.

Chaque Partie reconnaît avoir reçu une copie électronique des documents qu'elle a signés.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile au lieu des sièges sociaux respectifs

Fait en deux exemplaires,
A BEZIERS,
Le 7 juillet 2023,

Le Bailleur

Représentée par son cogérant,

Signé le 07/07/2023

✓ Signé et certifié par yousign

Le Preneur

La société KERIA
Représentée par
Mme Axelle PLASSE

Axelle PLASSE

Signé le 07/07/2023

✓ Signé et certifié par yousign

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

Annexes

- Procuration donnée à Madame Axelle PLASSE
- Plans des locaux
- Diagnostics techniques du 10 février 2023
- Etat des risques et pollution

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

POUVOIR

Je soussigné, Monsieur Philippe CAILLEUX, Président de la société KERIA GROUPE, société par actions simplifiée, au capital de 18 039 762,58 euros, immatriculée au RCS de Grenoble sous le numéro 817 854 698, dont le siège social est situé à ECHIROLLES (38130) - 4 Rue des Tropiques, Elle-même Présidente de la société KERIA, société par actions simplifiée, au capital de 13 389 100 euros, immatriculée au RCS de Grenoble sous le numéro 324 904 267, dont le siège social est situé à ECHIROLLES (38130) - 4 Rue des Tropiques,

Donne, par la présente, pouvoir à Madame Axelle PLASSE ou Monsieur Fabrice ROUSSET,

A l'effet de, pour, et au nom de la Société KERIA, procéder à la régularisation de l'acte suivant :

✚ Signature du bail commercial (formalisation du renouvellement)

Concernant le Local ci-après désigné :

Sis à BEZIERS (34500), ZAC la Domitienne, 10 Rond-Point des entreprises,
Un local commercial en rez-de-chaussée d'une superficie de 1 200 m², un local de stockage d'environ 290 m², sanitaires, réserve et vestiaires.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

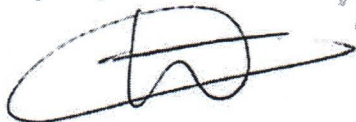
Fait à ECHIROLLES (Isère),

Le 5 juillet 2023

KERIA
PHILIPPE CAILLEUX

Signature précédée de la mention manuscrite « Bon pour pouvoir »

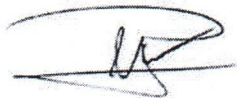
Bon pour pouvoir



AXELLE PLASSE

Signature précédée de la mention manuscrite « Bon pour acceptation du pouvoir »

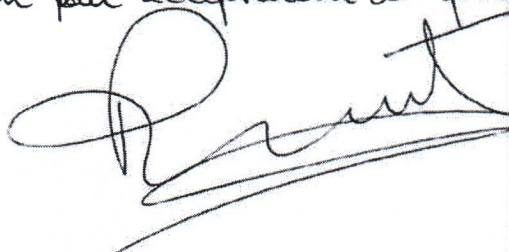
Bon pour acceptation du pouvoir



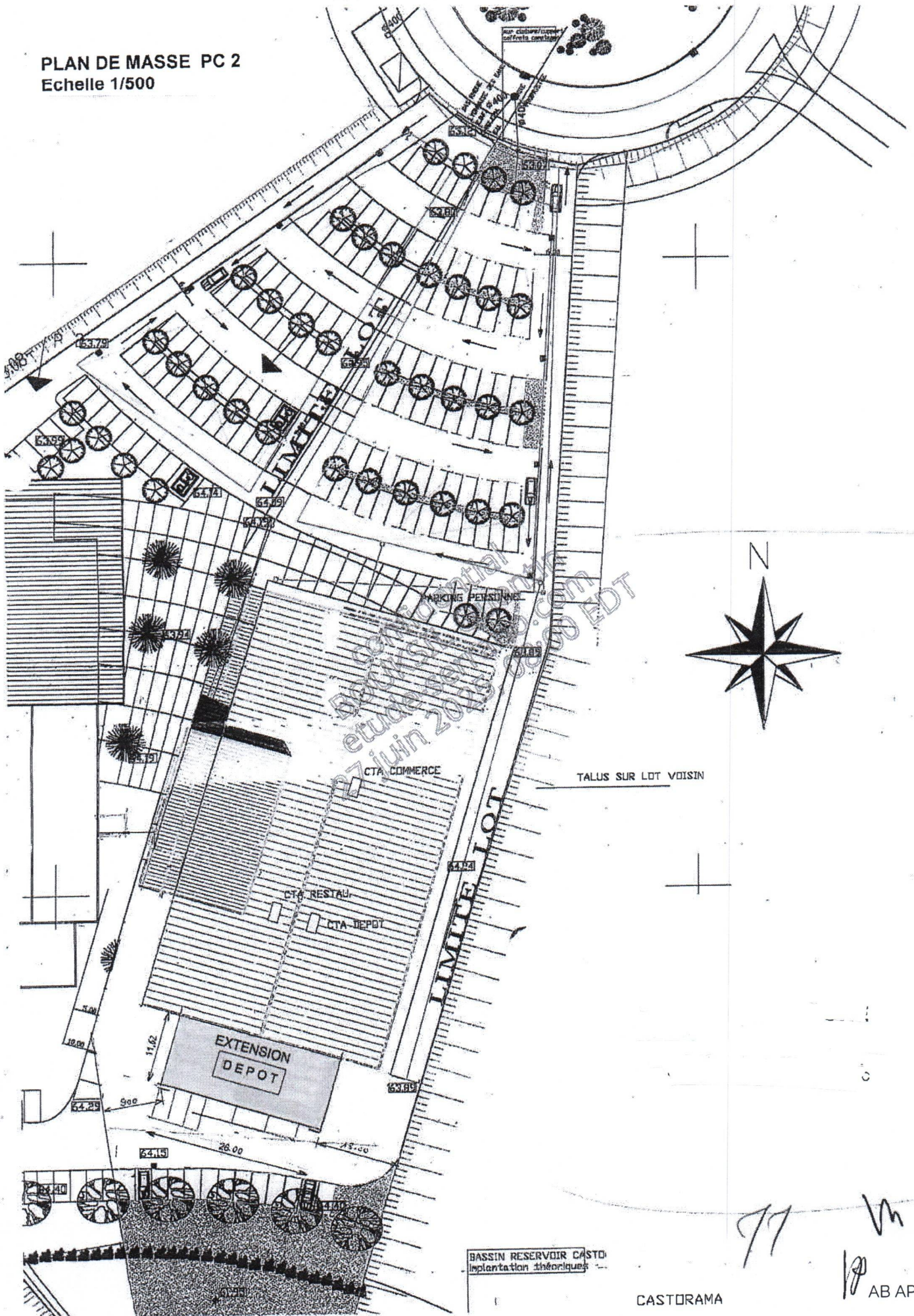
FABRICE ROUSSET

Signature précédée de la mention manuscrite « Bon pour acceptation du pouvoir »

Bon pour acceptation du pouvoir

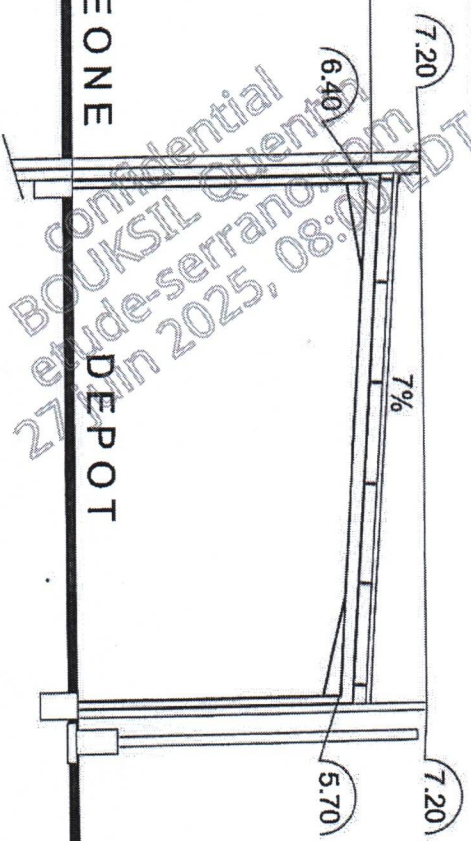


PLAN DE MASSE PC 2
Echelle 1/500



CASTORAMA

AB AP



ZONE MONTELEONE

DEPOT

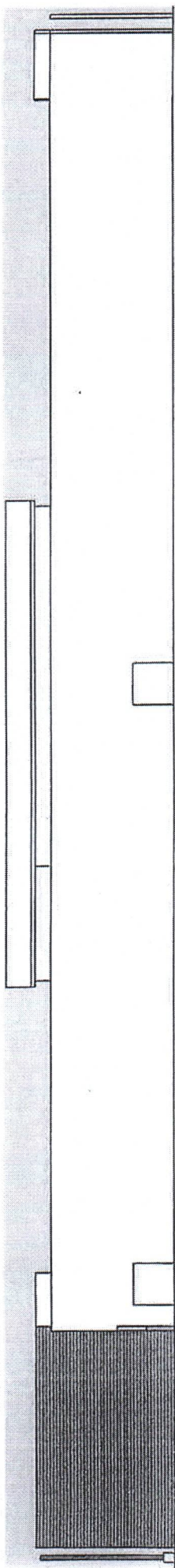
COUPE AA DE PRINCIPE ECH. 1/100ème

77

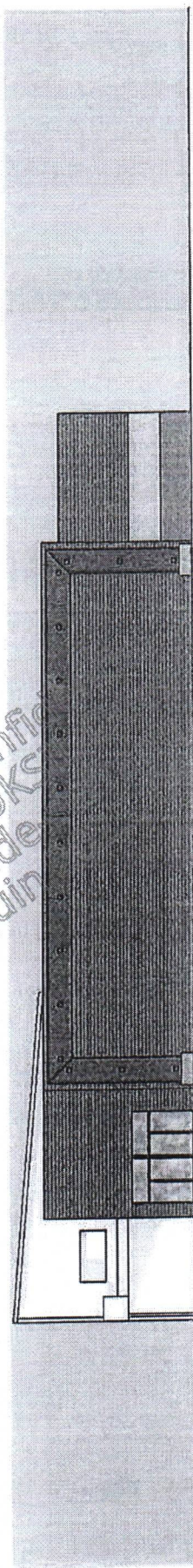
VP

m

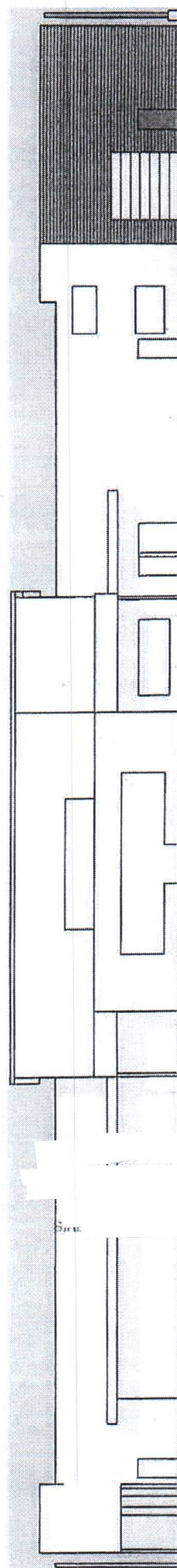
AB AP



Façade EST



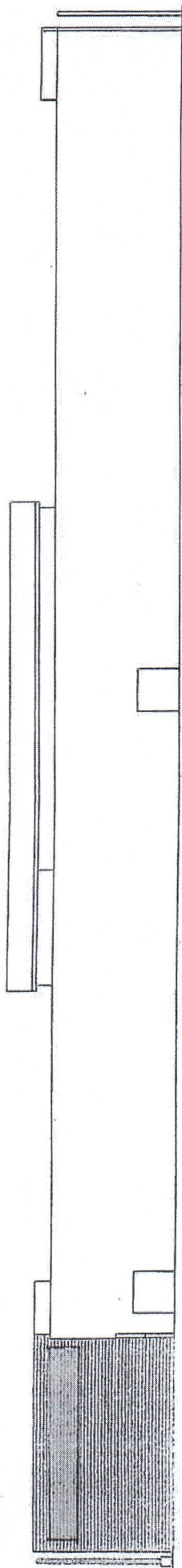
Façade SUD



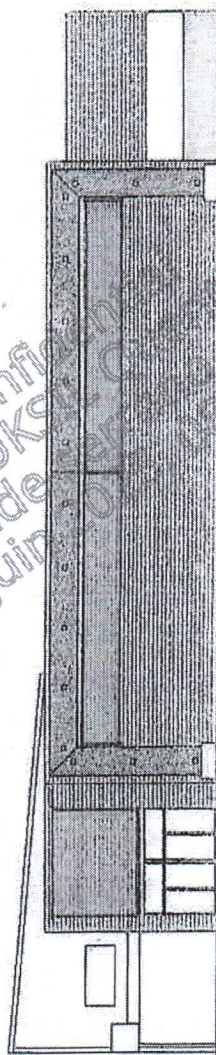
Façade OUEST

FACADES PC 5
Echelle 1/200

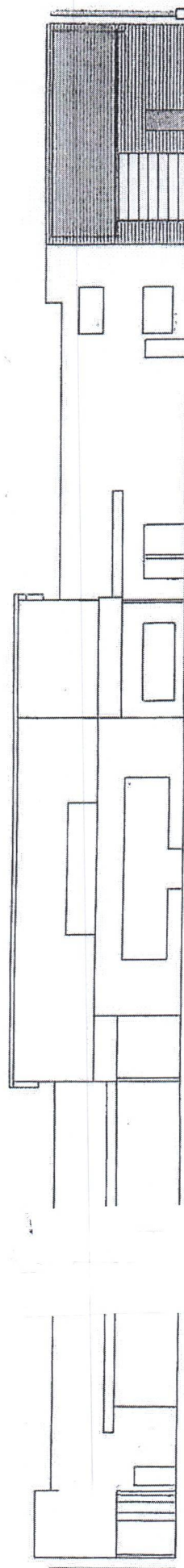
AB AP



Façade EST



Façade SUD



Façade OUEST

ZONES DE POSITIONNEMENT ULTERIEUR DES ENSEIGNES
(un dossier spécifique CERFA 14748 sera déposé en Mairie)

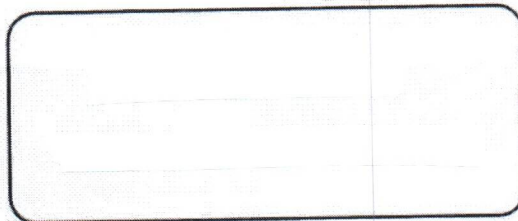
FACADES PC 5
Echelle 1/200

confiance
BOUKER
etude
27 juin
com
16:00 EDT

77
m
AP



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



Dossier de Diagnostic Technique

Vente



DPE



ERP



Adresse de l'immeuble
**"MONTELEONE" Zone d'activité La
Domitienne, Avenue des Métiers
d'art**

34500 BÉZIERS

Date d'édition du dossier

10/02/2023

Donneur d'ordre



www.agendadiagnostics.fr

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



AB AP



RÉGLEMENTATION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⁽⁶⁾ Si immeuble situé dans une zone classée à risque par le préfet

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

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

⁽⁹⁾ Si immeuble construit avant le 01/01/1949

⁽¹⁰⁾ Si installation réalisée depuis plus de 15 ans

⁽¹¹⁾ Si installation non raccordée au réseau public d'eaux usées

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

Retrouvez toute la réglementation sur notre site internet : www.agendadiagnostics.fr



Nos services de confiance

DIAG MAG

Un magazine gratuit d'informations sur les pathologies du diagnostic



DIAG ZEN

Des questions sur votre rapport ?
SAV postdiagnostic pour vous accompagner



DIAG PAY

Païement direct en ligne



DIAG ASSIST

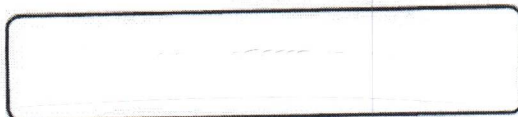
Quel diagnostic, pour quel bien ?
Téléchargez l'appli Diag Assist !



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



CABINET AGENDA AUDE-HERAULT
SAS Languedoc Expertises Immobilières
16 avenue Jean Moulin
34500 BEZIERS



Note de synthèse



Adresse de l'immeuble
"MONTELEONE" Zone d'activité
La Domitienne, Avenue des
Métiers d'art

34500 BÉZIERS

Date d'édition du dossier

10/02/2023

Donneur d'ordre

Réf. cadastrale

DN / 132

N° lot

Sans objet

Descriptif du bien : Local tertiaire

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



DPE

99 kWh_{EP}/m².an



C

99 kWh_{EP}/m².an



A

2 kg_{eq}CO₂/m².an

Limite de validité :

09/02/2033



ERP

Voir document annexe

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT



www.agendadiagnostics.fr

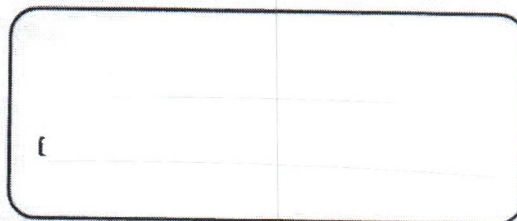
Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.
SAS au capital de 30.016 € - SIRET : 433 997 236 00024 - APE : 7112B



AB AP



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



Diagnostic de performance énergétique (DPE) Bâtiment à usage principal autre que d'habitation (6.3.c bis)

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

Adresse : "MONTELEONE" Zone d'activité La Domitienne, Avenue des Métiers d'art 34500 BÉZIERS
Référence cadastrale : DN / 132
Lot(s) de copropriété : Sans objet N° étage : Sans objet
Nature de l'immeuble : Local tertiaire
Étendue de la prestation : Immeuble complet
Destination des locaux : Local tertiaire
Année de construction : 2003



DÉSIGNATION DU PROPRIÉTAIRE

Propriétaire :

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

- ☒ Propriétaire de l'immeuble
☐ Autre, le cas échéant (préciser) :

DÉSIGNATION DE L'OPÉRATEUR DE DIAGNOSTIC

Opérateur de diagnostic :

Priscilla DA PRATO

Certification n°10531746 délivrée le 21/10/2021 pour 7 ans par Bureau Veritas Certification (60 avenue du Général de Gaulle 92800 PUTEAUX) ☒ Avec mention

Cabinet de diagnostics :

CABINET AGENDA AUDE-HERAULT

SAS Languedoc Expertises Immobilières 16 avenue Jean Moulin – 34500 BEZIERS

N° SIRET : 433 997 236 00024

Compagnie d'assurance :

AXA

N° de police : 10755853504

Validité : 01/01/2023 au 31/12/2023

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

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



www.agendadiagnostics.fr

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



AB AP



RÉALISATION DE LA MISSION

N° de dossier : 2023-02-0371 PDP #D
Ordre de mission du : 01/02/2023
L'attestation requise par l'article R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service.

Accompagnateur(s) :
Document(s) fourni(s) : Aucun
Moyens mis à disposition : Aucun
Commentaires : Néant

CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Article L126-23 du Code de la Construction et de l'Habitation : Informations et diagnostics divers
- Articles L126-26, L126-26-1, L126-28, L126-29, L126-32, L126-33, R126-15 à R126-17, D126-19 et R126-29 du Code de la Construction et de l'Habitation : Diagnostic de performance énergétique
- Articles R126-21 à R126-25 du Code de la Construction et de l'Habitation : Mention des informations dans les annonces immobilières
- Articles R126-26 et R126-27 du Code de la Construction et de l'Habitation : Transmission et exploitation des diagnostics de performance énergétique
- Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Arrêté du 15 septembre 2006 modifié relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiment autres que d'habitation existants proposés à la vente en France métropolitaine

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

Une certification avec mention est obligatoire pour :

- les DPE des immeubles en monopropriété comprenant plusieurs appartements (dans le cadre de la transaction la réglementation impose un seul DPE à l'immeuble)
- les DPE des locaux tertiaires

Tous nos diagnostiqueurs sont CERTIFIÉS et ASSURÉS avec mention.

Site répertoriant les certifications des diagnostiqueurs : <http://diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr/>

LIMITES DU DOMAINE D'APPLICATION DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic de performance énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est un document qui rend compte, pour ceux à usage principal d'habitation construits avant le 1er janvier 1948, pour les appartements avec chauffage ou ECS collectif sans comptage individuel, ainsi que pour ceux à usage principal autre que d'habitation, de la quantité d'énergie effectivement consommée, et fournit une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance.

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, le propriétaire doit tenir le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat acquéreur. L'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative. D'autre part, le classement du bien au regard de sa performance énergétique doit être mentionné dans les annonces relatives à la vente.



DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

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

N° ADEME : 2334T0443229G

Valable jusqu'au : 09/02/2033

Le cas échéant, nature de l'ERP : M : Magasins de vente, centres commerciaux

Année de construction : 2001 - 2005

Date de visite : 10/02/2023

Date d'édition : 10/02/2023

Diagnosticteur : Priscilla DA PRATO

-0467305671 Prise RV - CABINET

AGENDA AUDE-HERAULT SAS

Languedoc Expertises Immobilières

16 avenue Jean Moulin 34500

BEZIERS

Signature :

DA PRATO Priscilla

06 25 48 02 95

Adresse : "MONTELEONE" Zone d'activité La Domitienne, Avenue des Métiers d'art - 34500 BÉZIERS

☐ Bâtiment entier ☒ Partie de bâtiment (à préciser) : Monteleone

S_{th} : 1 639 m²

Propriétaire

Nom :

Adresse :

Gestionnaire (s'il y a lieu) :

Nom :

Adresse :

Consommations annuelles d'énergie

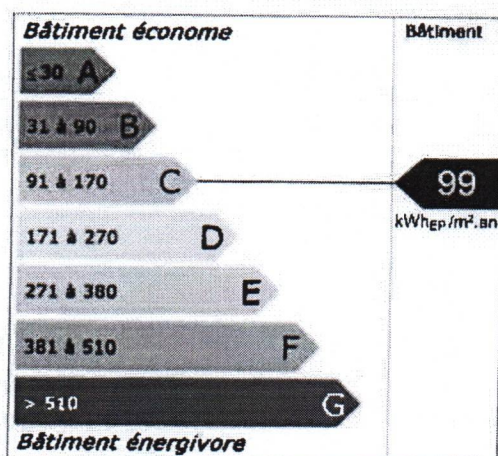
Période de relevés de consommations considérée : 2023-2022-2021

ÉNERGIES	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	Détail par énergie en kWh _{EF}	Détail par énergie en kWh _{EP}	
Bois, biomasse	kWh _{EF}	kWh _{EP}	€ TTC
Électricité	70 933 kWh _{EF}	163 146 kWh _{EP}	12 342,00 € TTC
Gaz	kWh _{EF}	kWh _{EP}	€ TTC
Autres énergies	kWh _{EF}	kWh _{EP}	€ TTC
Prod. élec. à demeure	kWh _{EP}	kWh _{EP}	€ TTC
Abonnements			247,00 € TTC
TOTAL		163 146 kWh_{EP}	12 589,00 € TTC

Consommations énergétiques

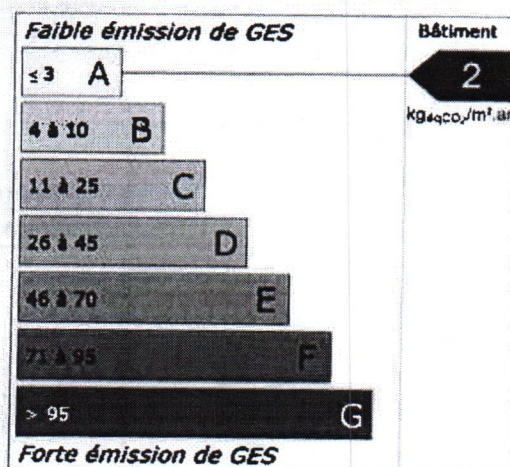
(en énergie primaire)

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

Consommation estimée : 99 kWh_{EP}/m².an


Émissions de gaz à effet de serre (GES)

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

Estimation des émissions : 2 kg éqCO₂/m².an


DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (6.3.c bis)

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

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	ECS, éclairage, ventilation
Murs : - Mur sandwich béton/isolant/béton (sans isolation rapportée) d'épaisseur 20 cm avec isolation répartie donnant sur l'extérieur	Système de chauffage : - PAC air/air installée avant 2008 (système individuel)	Système de production d'ECS : - Ballon électrique à accumulation vertical (catégorie B ou 2 étoiles), contenance ballon 100 L
Toiture : - Plafond en bac acier non isolé donnant sur l'extérieur (terrasse)	Système de refroidissement : - Electrique - Pompe à chaleur air/air	Système d'éclairage : - Néons et spot LED
Menuiseries ou parois vitrées : - Fenêtres battantes PVC double vitrage - Porte(s) pvc avec double vitrage - Porte(s) métal opaque pleine		Système de ventilation : - VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012
Plancher bas : - Dalle béton non isolée donnant sur un terre-plein	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : Non	
Nombre d'occupants : NC	Autres équipements consommant de l'énergie : - Système Informatique (téléphone, ordinateur, caisse enregistreuse)	
Énergies renouvelables Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant.	Quantité d'énergie d'origine renouvelable	0 kWh_{EP}/m².an

Pourquoi un diagnostic

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

Factures et performance énergétique

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

Énergie finale et énergie primaire

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

Constitution de l'étiquette énergie

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

Énergies renouvelables

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

Commentaires



DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (6.3.c bis)

Conseils pour un bon usage

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

Gestionnaire énergie

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

Chauffage

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

Ventilation

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

Eau chaude sanitaire

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

Confort d'été

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

Éclairage

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

Bureautique

- Opter pour la mise en veille automatique des écrans d'ordinateurs et pour le mode économie d'énergie des écrans lors d'une inactivité prolongée (extinction de l'écran et non écran de veille).

- Veiller à l'extinction totale des appareils de bureautique (imprimantes, photocopieurs) en période de non utilisation (la nuit par exemple) ; ils consomment beaucoup d'électricité en mode veille.

- Opter pour le regroupement des moyens d'impression (imprimantes centralisées par étage) ; les petites imprimantes individuelles sont très consommatrices.

Sensibilisation des occupants et du personnel

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

Compléments

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (6.3.c bis)

Recommandations d'amélioration énergétique

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

MESURES D'AMÉLIORATION	Commentaires
------------------------	--------------

Commentaires

Néant

Référence du logiciel DPE : LICIEL Diagnostics v4

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations :

www.developpement-durable.gouv.fr : rubrique performance énergétique

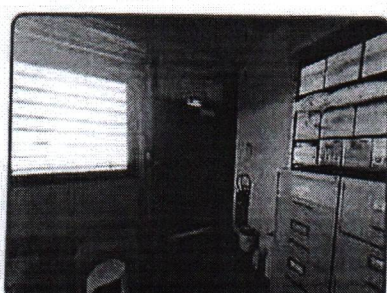
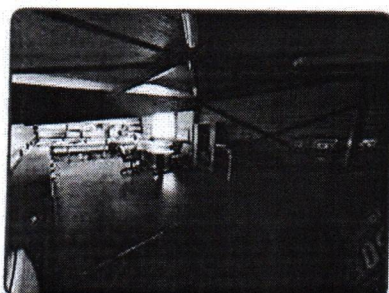
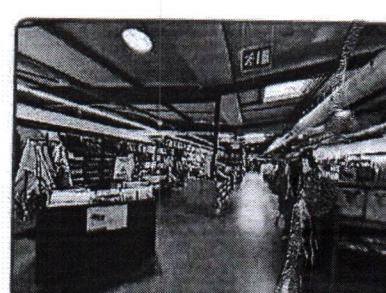
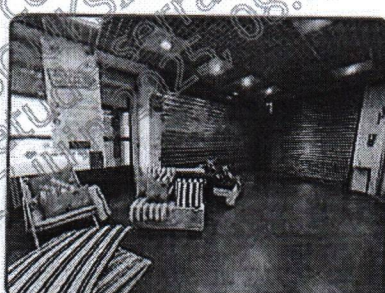
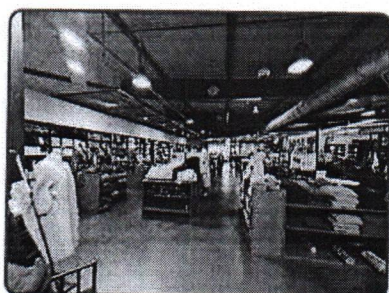
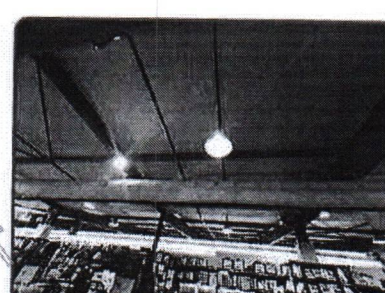
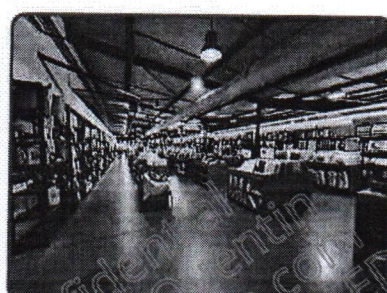
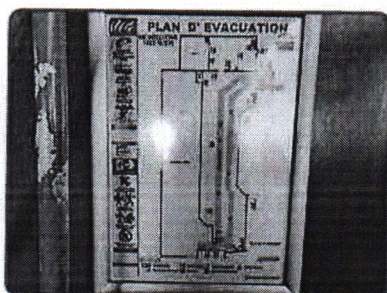
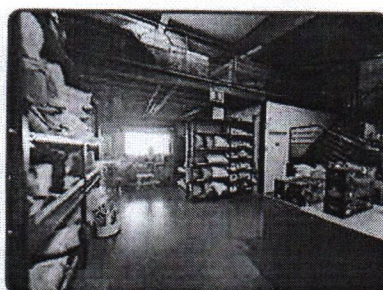
www.ademe.fr

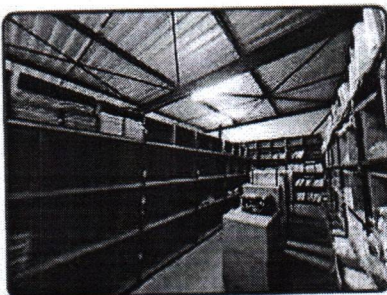
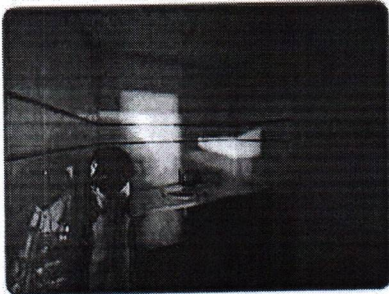
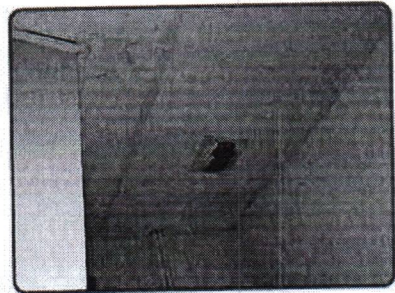
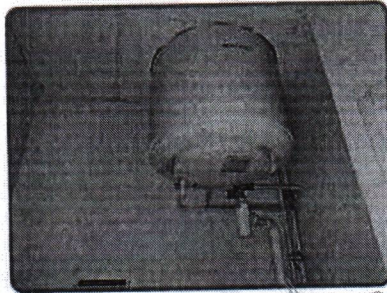
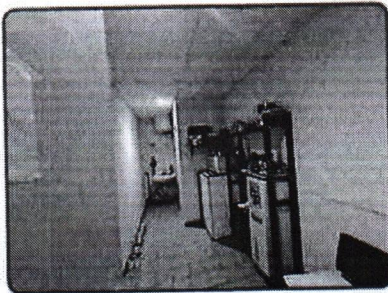
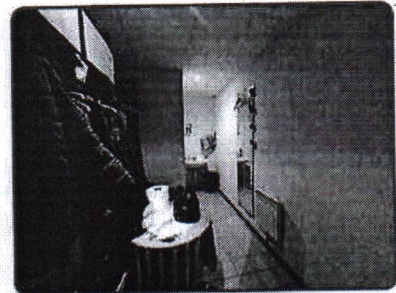
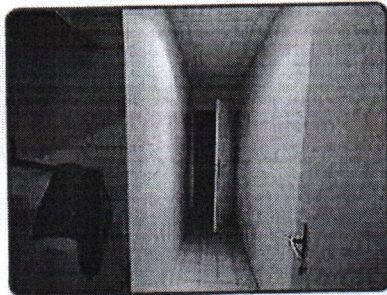
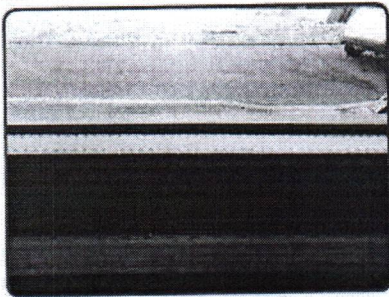
confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT



ANNEXES

Planche photographique





ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

10 ROND - POINT DES ENTREPRISES 34500 BÉZIERS

Adresse: 10 Rond - Point des Entreprises 34500
BEZIERS

Coordonnées GPS: 43.3492414,
3.253545785533594

Cadastre: DN 132

Commune: BEZIERS

Code Insee: 34032

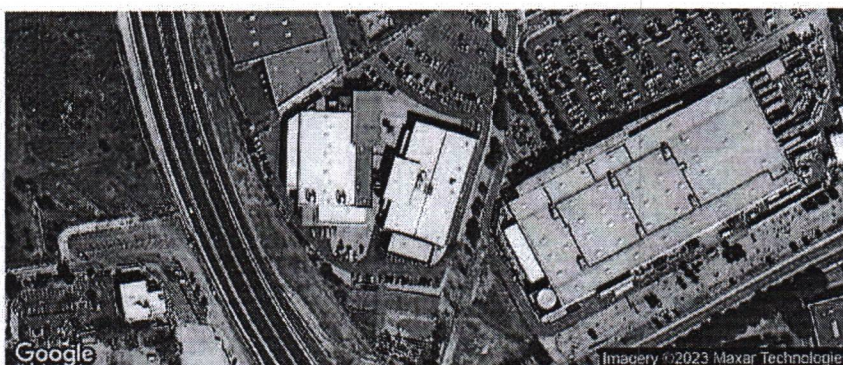
Reference interne : 2023-02-0371

Reference d'édition: 2124997

Date d'édition: 10/02/2023

Vendeur:

Acquéreur:



PEB : NON

Radon : NIVEAU 1

2 BASIAS, 0 BASOL, 0 ICPE

SEISME : NIVEAU 2

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Type	Exposition	Plan de prévention
Informatif PEB	NON	Le bien n'est pas situé dans un zonage réglementaire du plan d'exposition au bruit
PPR Naturel SEISME	OUI	Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 2
PPR Naturel RADON	OUI	Commune à potentiel radon de niveau 1
Informatif Sols Argileux	OUI	Niveau de risque : Fort Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du Bati. (Loi ELAN, Article 68)
PPR Naturels Inondation	NON	Inondation Orb - Hérault Approuvé 10/08/1993
		Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau Orb - Hérault Approuvé 10/08/1993
		Inondation Approuvé 15/06/2010
		Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau Approuvé 15/06/2010
PPR Naturels Mouvement de terrain	OUI	Mouvement de terrain Approuvé 15/06/2010
		Mouvement de terrain Affaissements et effondrements (cavités souterraines) Approuvé 15/06/2010
		Mouvement de terrain Eboulement, chutes de pierres et de blocs Approuvé 15/06/2010
		Mouvement de terrain Glissement de terrain Approuvé 15/06/2010
		Mouvement de terrain Tassements différentiels Approuvé 15/06/2010
PPR Miniers	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prévention des risques Miniers
		Risque Industriel Effet thermique Approuvé 06/03/2013
		Risque Industriel Effet toxique Approuvé 06/03/2013
PPR Technologiques Risque Industriel	NON	Risque Industriel Effet thermique Approuvé 03/08/2015
		Risque Industriel Effet de surpression Approuvé 03/08/2015
		Risque Industriel Effet toxique Approuvé 03/08/2015

DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

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

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

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

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

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

N° 2006/01/363

du 01 février 2006

Mis à jour le 17 septembre 2015

2. Adresse

10 Rond - Point des Entreprises

34500

commune

BEZIERS

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

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

prescrit	anticipé	approuvé	X	Oui	X	Non
				date		15/06/2010

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

inondation	crue torrentielle	remontée de nappe	avalanches
cyclone	mouvements de terrain	sécheresse géotechnique	feux de forêt
séisme	volcan	autres	

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

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

Oui	Non	X
Oui	Non	

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

Situation de l'immeuble au regard du risque érosion

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

Oui	Non	X
30 ans	100 ans	

Si oui, exposition à l'horizon des :

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

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

prescrit	anticipé	approuvé	date	Oui	Non	X

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

mouvements de terrain	autres
-----------------------	--------

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

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

Oui	Non
Oui	Non

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

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

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

Oui	Non	X
-----	-----	---

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'un PPR T approuvé

Oui	Non	X
-----	-----	---

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

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

Oui	Non
-----	-----

L'immeuble est situé en zone de prescription

Oui	Non
-----	-----

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

Oui	Non
-----	-----

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

Information relative à la pollution de sols

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

Oui	Non	X
-----	-----	---

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

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

Oui	Non	X
-----	-----	---

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

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

Si oui, les nuisances sonores s'élèvent aux niveaux :	zone D	zone C	zone B	zone A	X
	faible	modérée	forte	très forte	

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
-----	-----

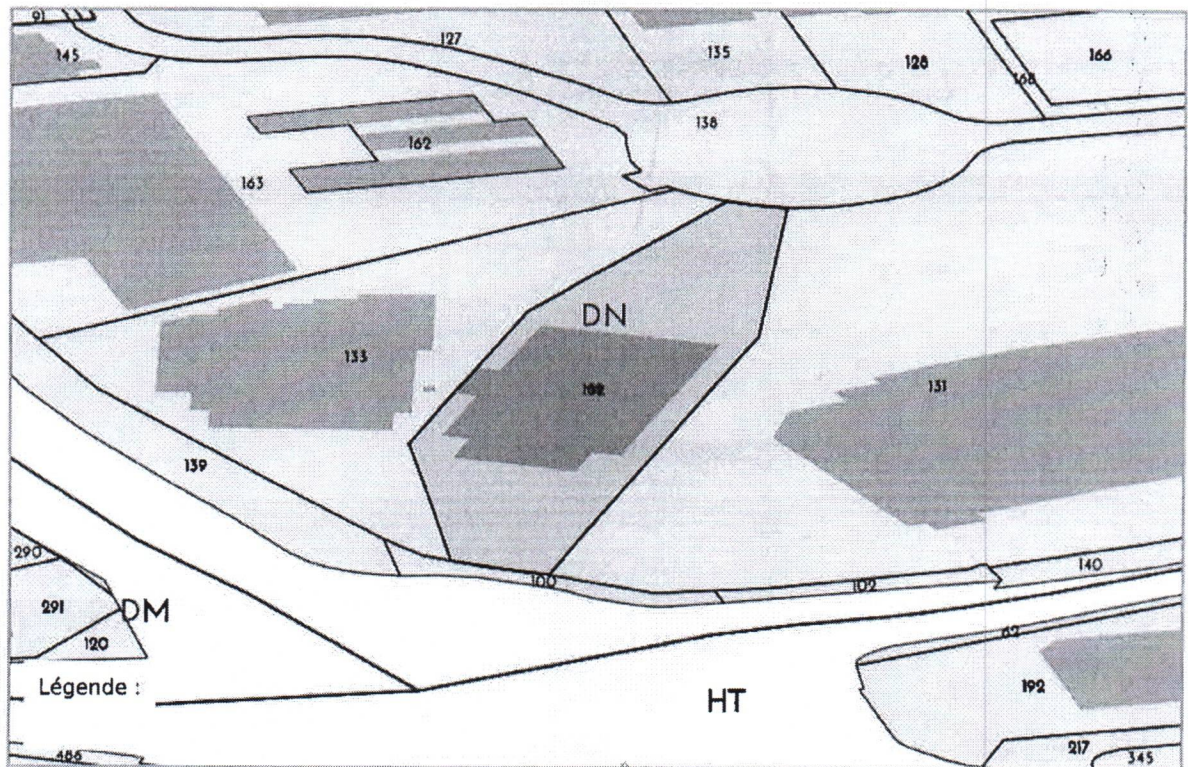
vendeur

date / lieu

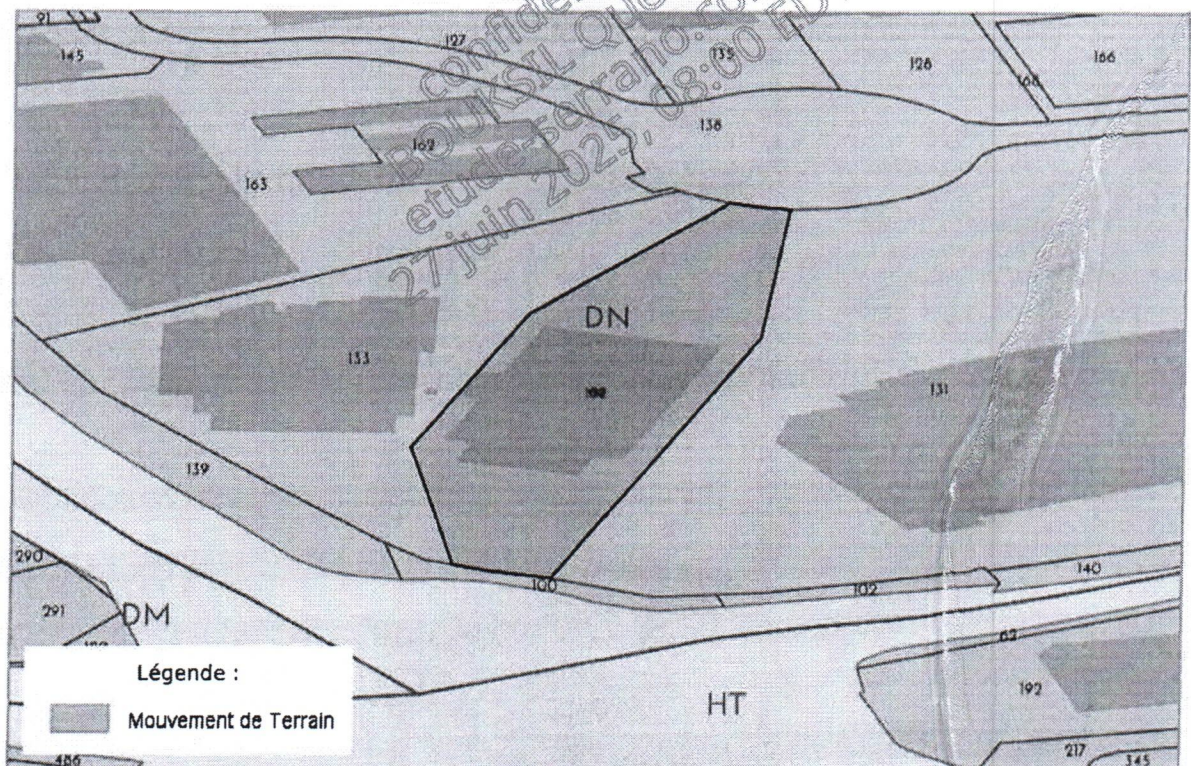
acquéreur

10/02/2023 / BEZIERS

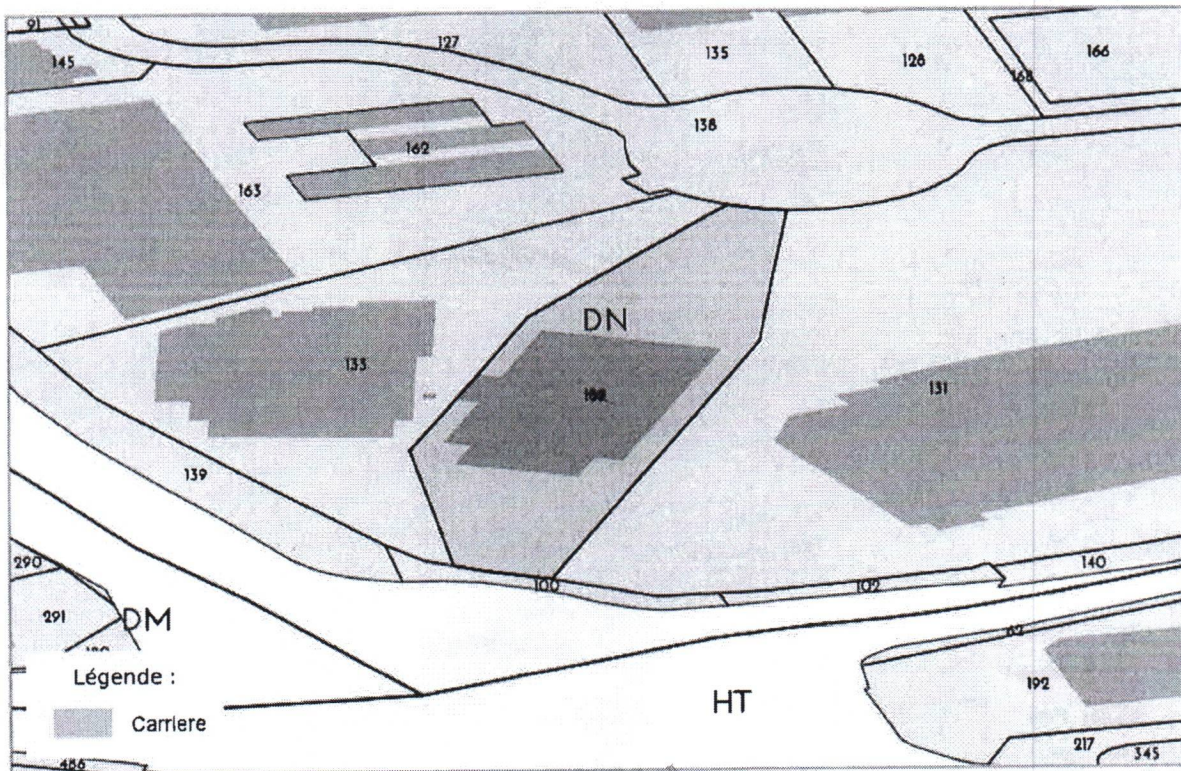
CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS



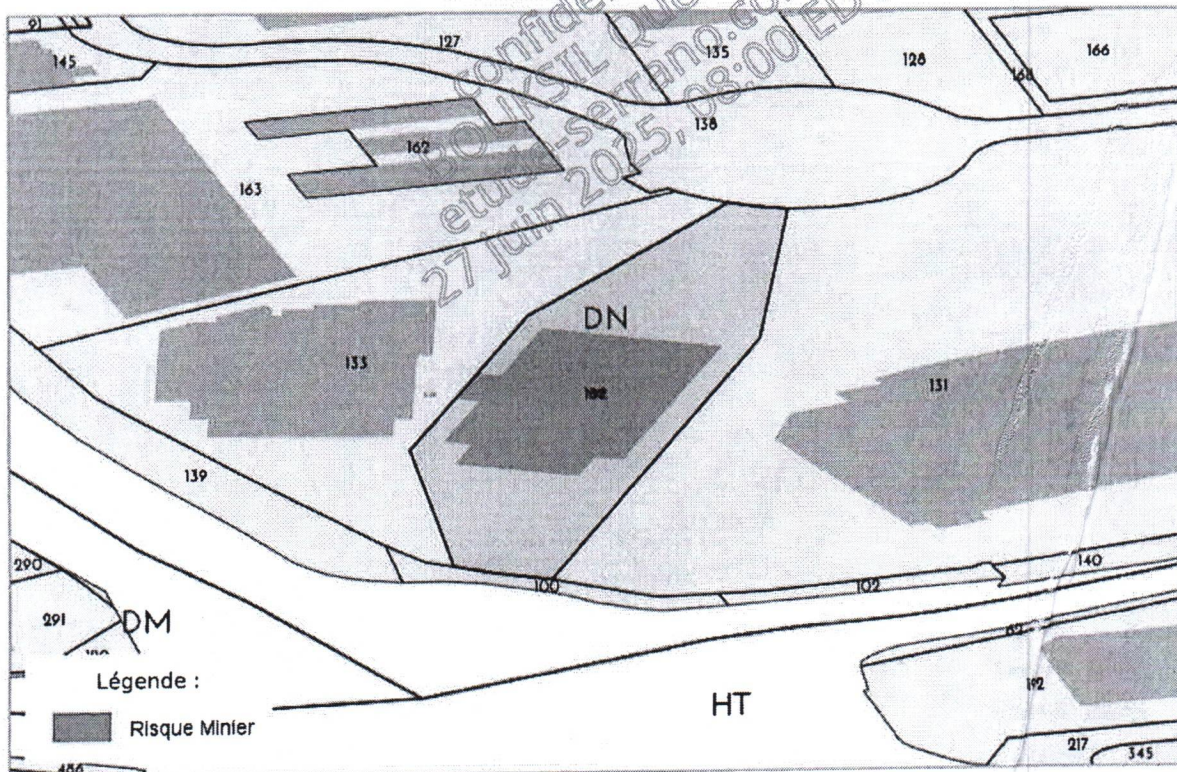
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS



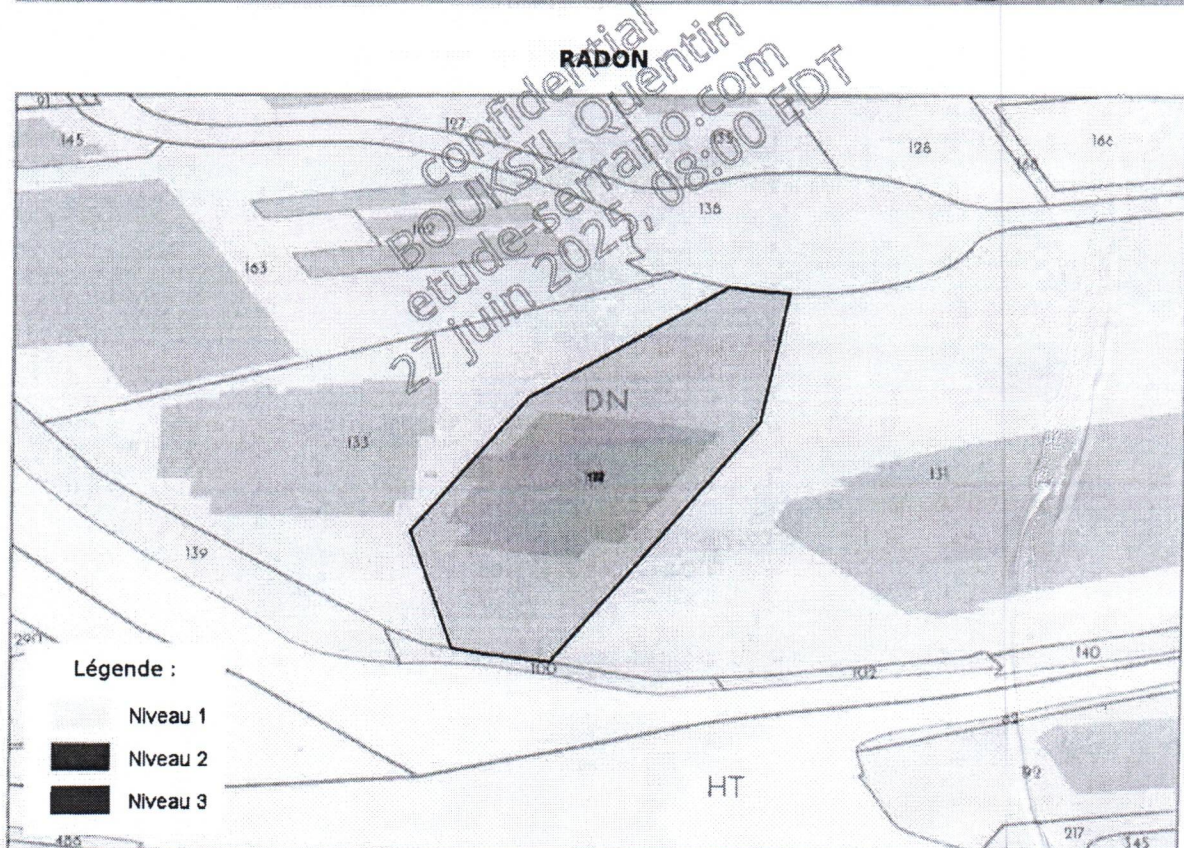
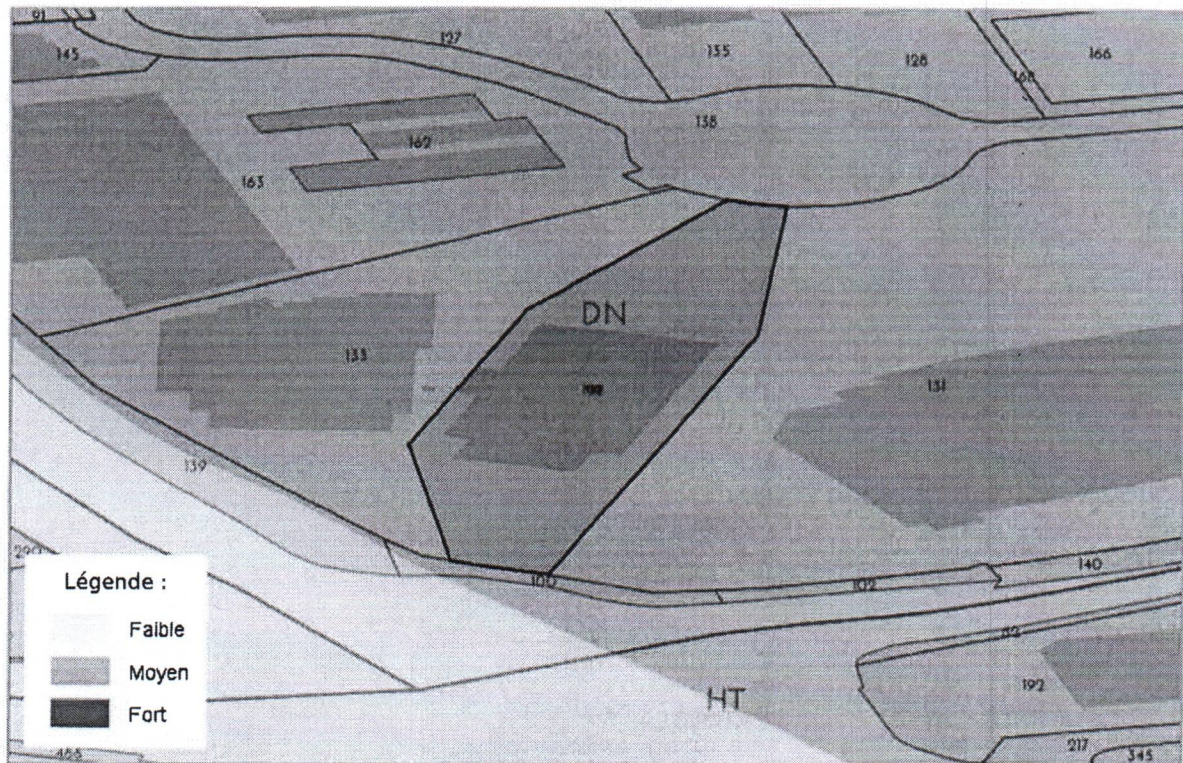
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (CARRIÈRE)



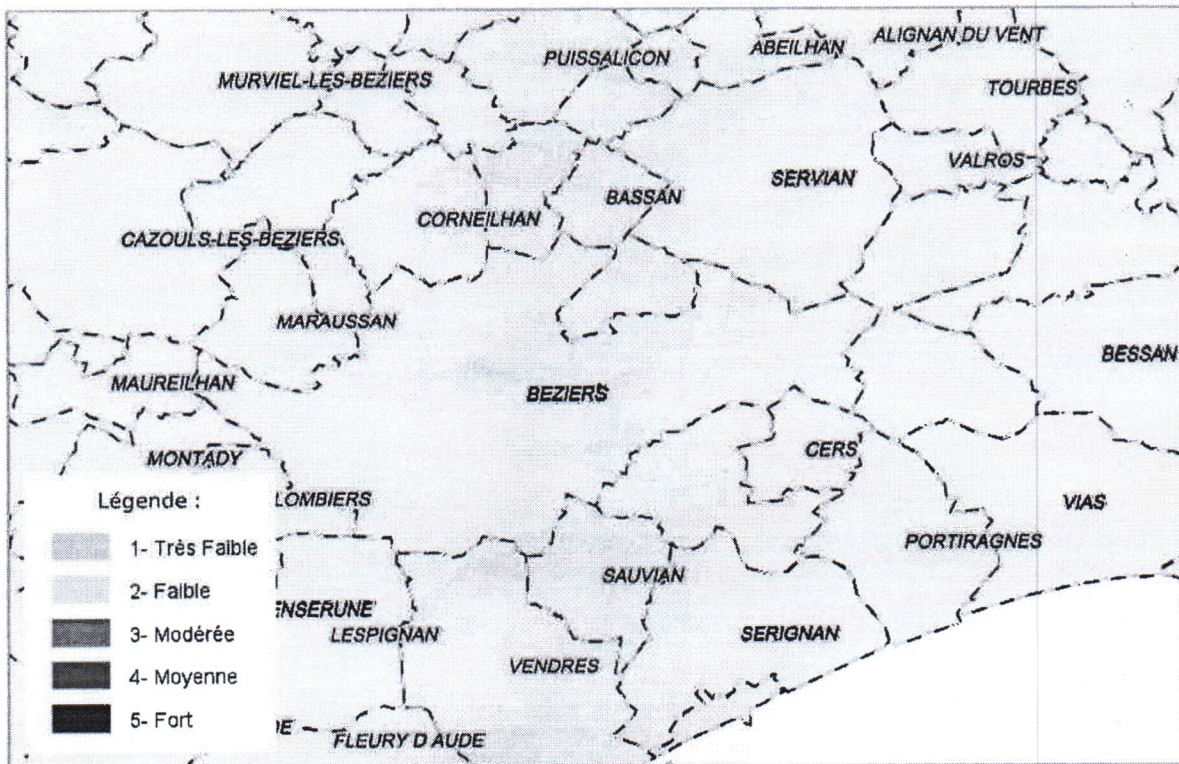
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (MINES)



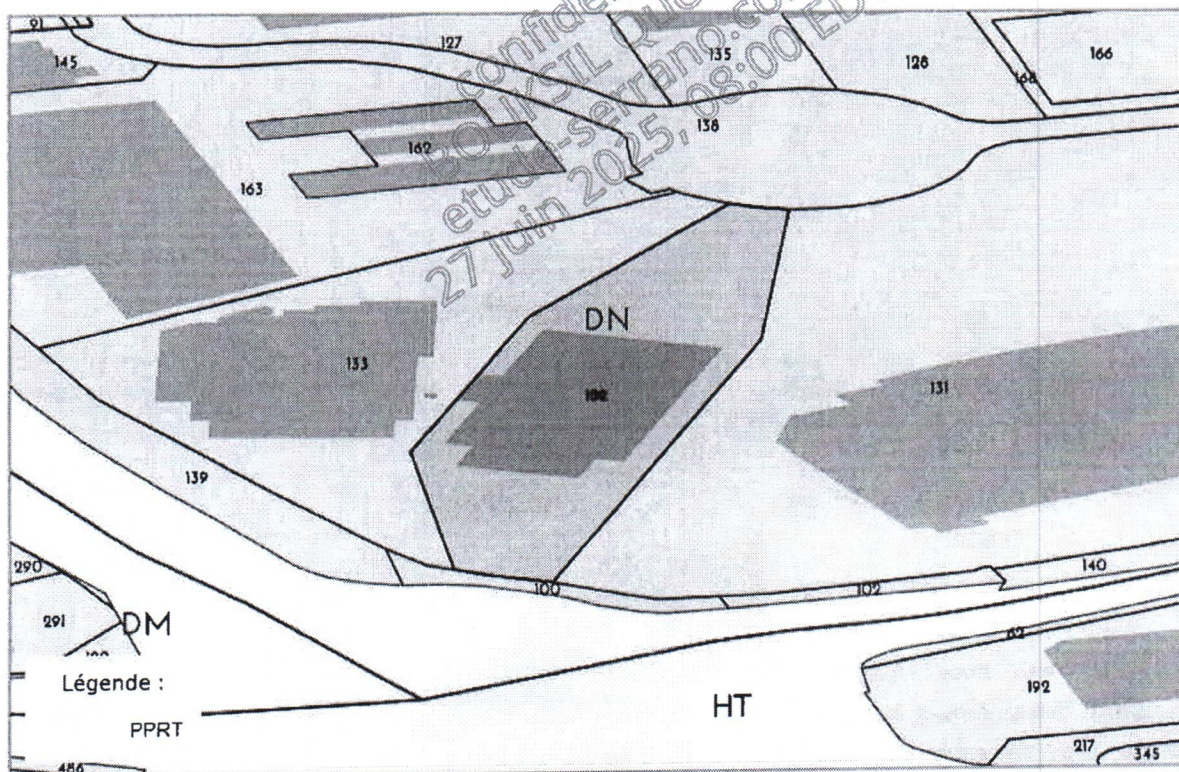
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)



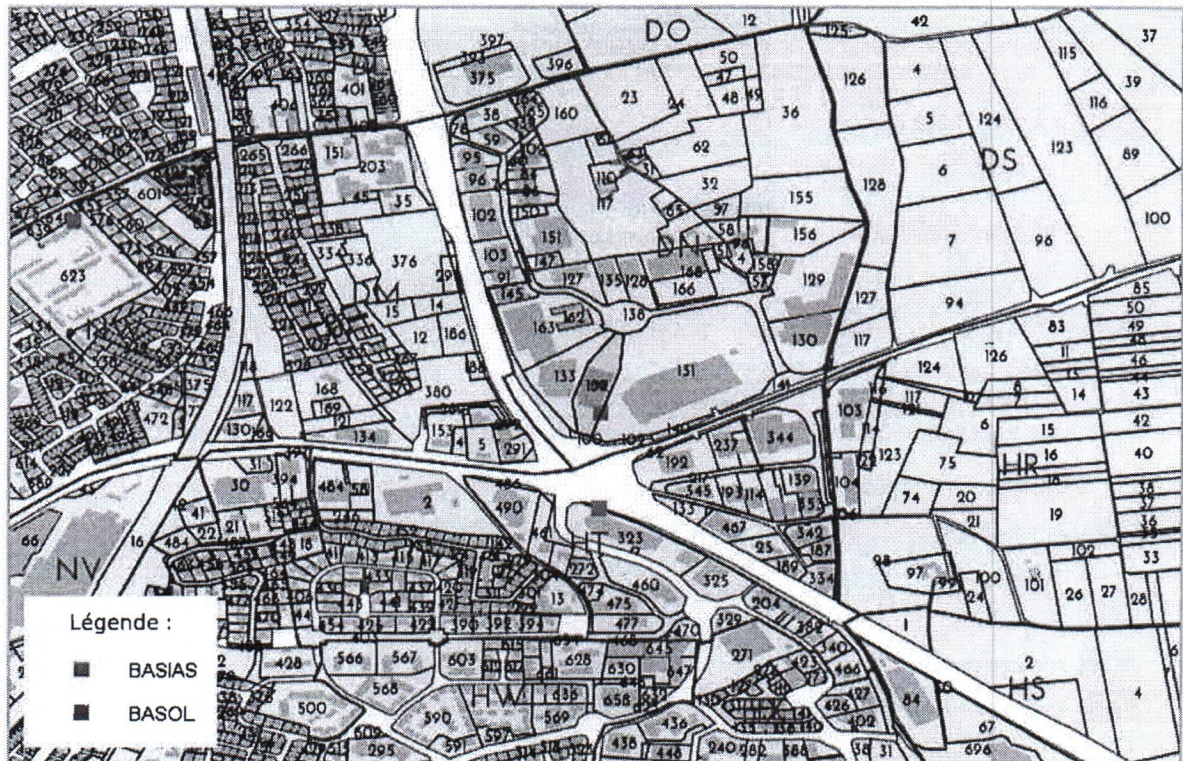
CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMIQUES



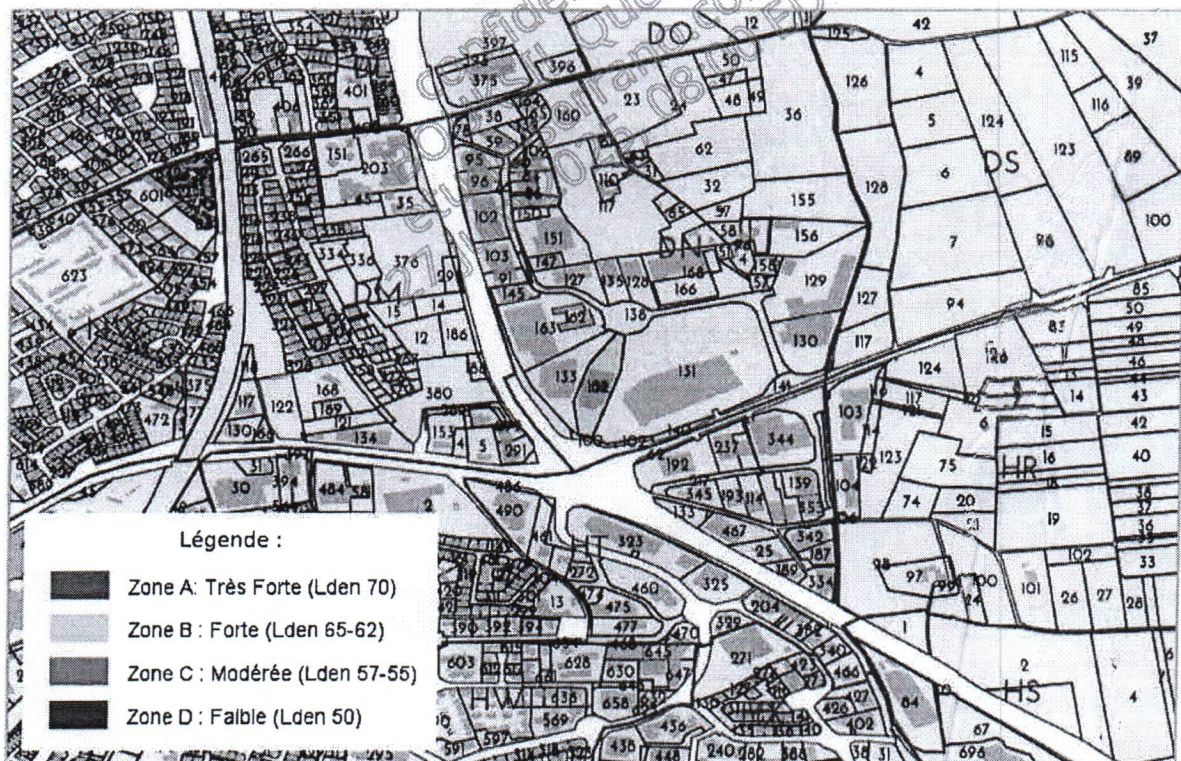
PPR TECHNOLOGIQUE



CARTOGRAPHIE DE POLLUTION DES SOLS (BASOL / BASIAS)



PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS (PEB)



LISTE DES SITES BASIAS (À MOINS DE 500 MÈTRES)

BASE DE DONNÉES DES SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICES

1 route Bessan. (de), BEZIERS

0 mètres

SSP3928916

SOCIETE PLANAS JEAN-LOUIS

En arrêt

Bretelle-est, vers Béziers-centre BEZIERS

150 mètres

SSP3931032

TRESSOL

Indéterminé

Concessionnaire Citroën

LISTE DES SITES BASOL (À MOINS DE 500 MÈTRES)

BASE DE DONNÉES DE POLLUTION DES SOL

Aucun site BASOL a moins de 500 mètres

LISTE DES SITES ICPE (À MOINS DE 500 MÈTRES)

INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Aucun site ICPE a moins de 500 mètres

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

Préfecture : Hérault
Commune : BEZIERS**Déclaration de sinistres
indemnisés**

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

Adresse de l'immeuble

10 Rond - Point des Entreprises
34500 BEZIERS**Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état
de catastrophe**Cochez les cases **OUI** ou **NON****Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes au profit de la
commune**si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à
des dommages consécutifs à chacun des événements

Catastrophe naturelle	Début	Fin	Arrêté	Jo du	Indemnisation	
Inondations et/ou Coulées de Boue	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	26/09/1992	30/09/1992	04/02/1993	27/02/1993	☐ OUI	☐ NON
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	16/12/1997	19/12/1997	02/02/1998	18/02/1998	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	02/12/1987	05/12/1987	16/02/1988	23/02/1988	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	01/07/2019	30/09/2019	29/04/2020	12/06/2020	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	30/10/2002	31/10/2002	29/07/2003	02/08/2003	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	04/11/1994	06/11/1994	21/11/1994	25/11/1994	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	28/10/1993	03/11/1993	08/03/1994	24/03/1994	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	12/10/2016	14/10/2016	20/12/2016	27/01/2017	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	15/10/2018	15/10/2018	19/03/2019	07/04/2019	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	29/09/2014	30/09/2014	04/11/2014	07/11/2014	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	28/01/1996	30/01/1996	02/02/1996	03/02/1996	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	09/10/1987	10/10/1987	25/01/1988	20/02/1988	☐ OUI	☐ NON
Mouvement de Terrain	25/04/2012	15/11/2012	29/07/2013	02/08/2013	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	01/01/2018	31/03/2018	17/09/2019	26/10/2019	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	27/11/2014	30/11/2014	10/12/2014	11/12/2014	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	22/10/2019	23/10/2019	30/10/2019	31/10/2019	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	13/10/1986	17/10/1986	27/01/1987	14/02/1987	☐ OUI	☐ NON
Sécheresse	01/04/2016	31/12/2016	27/12/2017	16/02/2018	☐ OUI	☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	04/11/1996	08/11/1996	12/05/1997	25/05/1997	☐ OUI	☐ NON

Etabli le :

Nom et visa du vendeur

Visa de l'acquéreur

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

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