

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

En application de la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 236 (V)

Réf dossier n° 49984



acte2i

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Type de bien : Studio Etage : 1

Adresse du bien :

Zac Champ Feuillet - 4 rue Alfonse Bouffard Hotel PALADIO

38500 VOIRON

Donneur d'ordre

M :

Propriétaire

M

Date de mission

14/03/2024

Opérateur

Sébastien DE SOUSA

ACTE 2I

5 rue colonel denfert rochereau - 38100 GRENOBLE Tel. - 04 38 86 43 20;
Email - contact@acte2i.com ; Site WEB - www.acte2i.com ; Code NAF : 7120 B / N° Siret : 450 755 681 00050

SOMMAIRE

RAPPORT DE SYNTHÈSE	3
CERTIFICAT DE SUPERFICIE	4
DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE.....	4
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE	5
ÉTAT DE L'INSTALLATION INTÉRIEURE D'ÉLECTRICITÉ	15
DÉSIGNATION ET DESCRIPTION DU LOCAL D'HABITATION ET DE SES DÉPENDANCES.....	15
IDENTIFICATION DU DONNEUR D'ORDRE.....	15
IDENTIFICATION DE L'OPÉRATEUR.....	15
CONCLUSION RELATIVE À L'ÉVALUATION DES RISQUES POUVANT PORTER ATTEINTE À LA SÉCURITÉ DES PERSONNES.....	16
EXPLICITATIONS DÉTAILLÉES RELATIVES AUX RISQUES ENCOURUS.....	20
INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES.....	22
ANNEXES	23

RAPPORT DE SYNTHESE

Les présentes conclusions sont indiquées à titre d'information. Seuls les rapports réglementaires complets annexes comprises pourront être annexés à l'acte authentique.

Date d'intervention : 14/03/2024

Opérateur : Sébastien DE SOUSA

Localisation de l'immeuble		Propriétaire
Type : Studio Adresse : Zac Champ Feuillet - 4 rue Alfonse Bouffard Hotel PALADIO Code postal : 38500 Ville : VOIRON	Etage : 1 N° lot(s) : na Lots divers : na Section cadastrale : na N° parcelle(s) : na N° Cave : na	Civilité : Nom : M Adresse : Code postal : Ville :

* na=non affecté

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

(Article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée ; décret n° 97-532 du 23 mai 1997)

Superficie privative : 19,73 M²

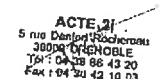
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Etiquette : D / B (voir recommandations)

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

(Fascicule de documentation NF C 16-600)

Présence d'anomalie(s).

<p>Le présent document ne constitue qu'une note de synthèse provisoire. Elle ne pourra en aucun cas se substituer aux rapports réglementaires complets annexes comprises et ne peut être produite qu'à titre indicatif. Elle ne pourra être valablement annexée à l'acte authentique de vente du bien concerné.</p>	<p>Signature opérateur :</p>  <p>ACTE 2I 5 rue Denfert Rochereau 38000 GRENOBLE Tel : 04 38 86 43 20 Fax : 04 38 42 10 03</p>
---	---

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Lot en copropriété

Applicable dans le cadre de la loi Carrez n° 96-1107 du 18 décembre 1996 et le décret n° 97-532 du 23 mai 1997

Réf dossier n° 49984

Désignation de l'immeuble

LOCALISATION DE L'IMMEUBLE	PROPRIETAIRE	DONNEUR D'ORDRE
Adresse : Zac Champ Feuillet - 4 rue Alfonse Bouffard Hotel PALADIO Code postal : 38500 Ville : VOIRON Type de bien : Studio Etage: 1 Porte: 103	Qualité : Nom : M Adresse : Code postal : Ville :	Qualité : Nom : M J : Adresse : Code postal : Ville : Date du relevé : 14/03/2024

Mesurage visuel
 Consultation règlement copropriété
 Consultation état descriptif de division

Lot	Etage	Local	Superficies privatives	Superficies non comptabilisées	Superficies des annexes mesurées
	1er étage	Entrée	3,80		
	1er étage	Chambre	12,00		
	1er étage	Salle d'eau/WC	3,93		
		TOTAL	19,73	0	0

Total des superficies privatives	19,73 m² (dix neuf mètres carrés soixante treize)
---	---

Sous réserve de vérification de la consistance du lot

Déclare avoir mesuré la superficie d'un lot de copropriété conformément à la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 et son décret d'application n°97-532 du 23/05/97 sous réserve de vérification du certificat de propriété. L'article 46 de la loi n°65-557 du 10/07/65, modifié par la loi n°96-1107 du 18/12/96, n'est pas applicable aux caves, garages et emplacements de stationnement (al.3). En vertu du décret n° 97-532 du 23/05/97, la superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'art.46 de la loi du 10/07/65 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre (art4-1). Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8m² ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1 (art.4-2).

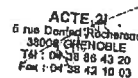
Note : en l'absence du règlement de copropriété, le mesurage effectué in situ est réalisé en fonction de la délimitation du lot et selon les limites de la possession apparente indiquées par le propriétaire ou son représentant. La destination des locaux a été indiquée par l'opérateur en fonction des signes apparents d'occupation. Elle n'a donc pas pu être comparée avec celle décrite dans le règlement de copropriété. Par conséquent, le mesurage ne s'applique qu'à l'espace privatif ou apparentement privatif désigné par le donneur d'ordre tel qu'il se présente au jour de la visite sans considération des actes antérieurs et ne décrit ni ne délimite le lot lui appartenant réellement.

DATE DU RAPPORT : 14/03/2024

OPERATEUR : Sébastien DE SOUSA

CACHET

SIGNATURE


 ACTE 2i
 5 rue Denfert Rochereau
 38004 GRENOBLE
 Tél : 04 38 86 43 20
 Fax : 04 38 42 10 03

DPE diagnostic de performance énergétique (logement)

N° : 2438E1066964R
N° de dossier : 49984
Etabli le : 14/03/2024
Valable jusqu'au : 13/03/2034

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



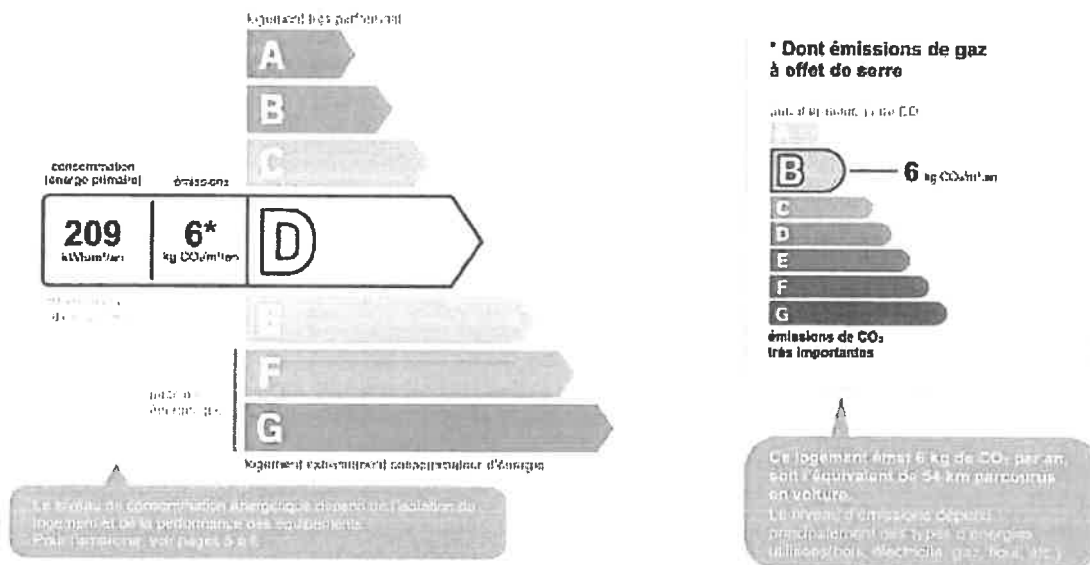
Adresse : **Zac Champ Feuillet - 4 rue Alfonse Bouffard Hotel PALADIO 38500 VOIRON**
étage 1, porte 103
Type de bien : appartement
Année de construction : 2008
Surface habitable : **19,73 m²**

Propriétaire : M
Adresse : 4 Rue Alphonse Bouffard-Roudé (voie privée) 38500 Voiron

Performance énergétique



Attention, si votre logement fait moins de 40m² : rendez-vous sur la page de votre DPE sur l'Observatoire de l'Ademe pour obtenir une simulation de votre étiquette, conformément aux nouveaux seuils DPE qui entreront en vigueur prochainement.



Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

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



Entre **250€** et **400€** par an

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

Comment réduire ma facture d'énergie ?

voir p.3

Informations diagnostiqueur

ACTE 2I

5 Rue Colonel Denfert Rochereau

38000 GRENOBLE

Diagnostiqueur : DE SOUSA MOREIRA
sébastien

Tél : 04 38 86 43 20

Email : contact@acte2i.com

N° de certification : DTI2948

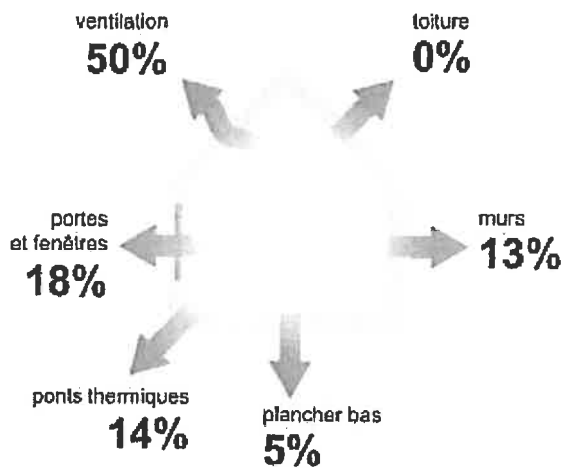
Organisme de certification : DEKRA

Certification



ACTE 2I
5 Rue Colonel Denfert Rochereau
38000 GRENOBLE
Tél : 04 38 86 43 20
Fax : 04 38 42 10 03

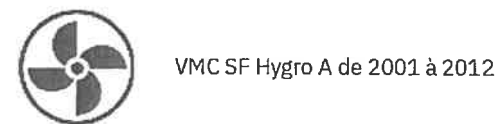
Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



Système de ventilation en place



Confort d'été (hors climatisation)*



Production d'énergies renouvelables

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

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

- bonne inertie du logement
- fenêtres équipées de volets extérieurs

Pour améliorer le confort d'été :

Diverses solutions existent :

- pompe à chaleur chauffe eau thermodynamique
- panneaux solaires photovoltaïques panneaux solaires thermiques
- géothermie réseaux de chaleur vertueux
- chauffage au bois

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

Montants et consommations annuels d'énergie

Usage		consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	répartition des dépenses
Chauffage	⚡ électricité	422 (183 é.f.)	entre 40€ et 70€	16%
Eau chaude sanitaire	⚡ électricité	3364 (1462 é.f.)	entre 190€ et 270€	70%
Refroidissement	⚡	0 (0 é.f.)	entre 0€ et 0€	0%
Eclairage	⚡ électricité	84 (37 é.f.)	entre 0€ et 20€	3%
Auxiliaires	⚡ électricité	269 (117 é.f.)	entre 20€ et 40€	10%
énergie totale pour les usages recensés		4139 kWh (1800 kWh é.f.)	entre 250€ et 400€ par an	

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

Ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19°, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 66ℓ par jour.

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

é.f. → énergie finale

* Prix moyens des énergies indexés au 1^{er} janvier 2021 (abonnements compris)

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

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :

**Température recommandée en hiver → 19°**

Chauffer à 19° plutôt que 21° c'est -23% sur votre facture soit -16€ par an

astuces

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

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

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

astuces

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

**Consommation recommandée → 66ℓ/jour d'eau chaude à 40°**

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

93ℓ consommés en moins par jour,

c'est -29% sur votre facture soit -96€ par an

astuces





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








En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie : france-renov.gouv.fr

Voir p.7 le descriptif complet et détaillé du logement et de ses équipements

Vue d'ensemble du logement

	Description	Isolation
 murs	Mur Nord en béton banché donnant sur l'extérieur, avec isolation intérieure. Mur Nord en béton banché donnant sur une circulation commune avec ouverture directe sur l'extérieur, avec isolation intérieure	bonne
 plancher bas	Plancher bas dalle béton donnant sur un local non chauffé (Bâtiment adjacent autre que d'habitation) isolation inconnue	bonne
 toiture / plafond	Pas de plancher haut déperditif.	
 portes et fenestres	Fenêtre battante, PVC, Double Vitrage, absence de volets Porte bois opaque pleine	insuffisante

Vue d'ensemble des équipements

	Description
 chauffage	1 : Système de chauffage individuel. Pompe à chaleur air/air (électricité), 2008. Emetteurs : soufflage air chaud
 eau chaude sanitaire	Système ECS (électricité) - Chauffe-eau électrique collectif 2008 production instantanée
 climatisation	Sans objet
 ventilation	VMC SF Hygro A de 2001 à 2012
 pilotage	Système de chauffage 1 : central avec minimum de température, radiateurs avec robinet thermostatique, régulation terminale.

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

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

Recommandations d'amélioration de la performance énergétique






Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre logement et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack ④ de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack ⑤ d'aller vers un logement très performant.



Si vous en avez la possibilité, il est plus efficace et rentable de procéder à une rénovation globale de votre logement (voir packs de travaux ④ + ⑤ ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack ④ avant le pack ⑤). Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.

1 Les travaux essentiels montant estimé: 150€ à 300€

Lot	Description	Performance recommandée
 chauffage	Remplacement émetteur. Remplacer les convecteurs par des panneaux rayonnants ou des radiateurs.	
 chauffage	Adopter les bonnes pratiques d'usage. Éteindre le chauffage lorsque les fenêtres sont ouvertes.	
 chauffage	Adopter les bonnes pratiques d'usage. Éteindre le chauffage en cas d'absence prolongée.	

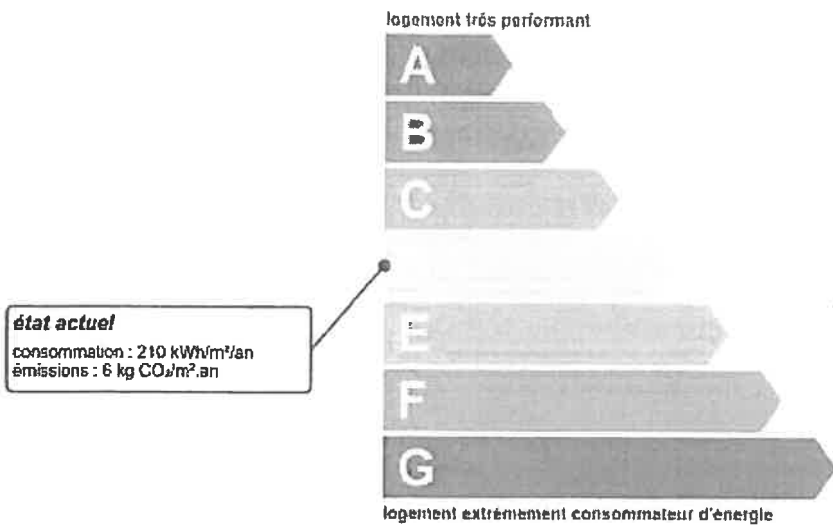
2 Les travaux à envisager: aucun

Lot	Description	Performance recommandée
-----	-------------	-------------------------

Commentaires:

Recommandations d'amélioration de la performance énergétique (suite)

Évolution de la performance énergétique après travaux



France Rénov'

Préparez votre projet !

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

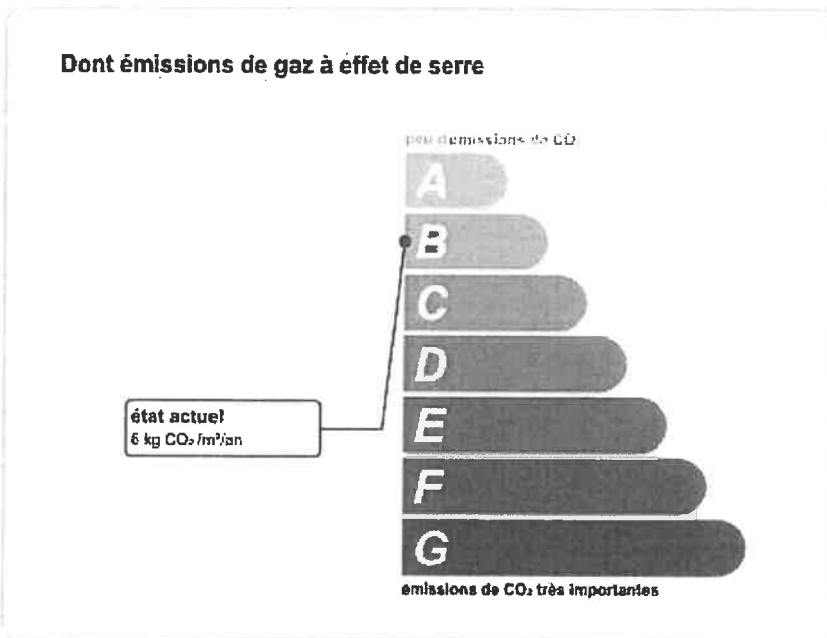
france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr

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

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

france-renov.gouv.fr/aides

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



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

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

Fiche technique du logement

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

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par DEKRA Certification, 5, Avenue Garlande Bagneux.

Référence du logiciel validé : Expertec 7.5 (moteur TRIBU 1.4.25.1)

Référence du DPE : 2438E1066964R

Méthode de calcul : 3CL-DPE 2021

Date de visite du bien : 14/03/2024

Invariant fiscal du logement : Non communiqué

Référence de la parcelle cadastrale :

Numéro d'immatriculation de la copropriété : Non communiqué

Justificatifs fournis pour établir le DPE :

Propriétaire des installations communes :

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

		donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
généralités	département		Mesuré ou observé	38
	altitude		API / issue d'internet	0m
	type de bâtiment		Mesuré ou observé	appartement
	année de construction		Estimé	2008
	surface habitable du logement		Mesuré ou observé	19,73 m ²
	nombre de niveaux du logement		Mesuré ou observé	1
	hauteur moyenne sous plafond		Mesuré ou observé	2,49 m
	surface habitable de l'immeuble		Mesuré ou observé	6765 m ²
enveloppe		donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
	MUR EX N	surface	Mesuré ou observé	6,5671m ²
		type de local non chauffé adjacent	Mesuré ou observé	Extérieur
		matériau mur	Mesuré ou observé	Murs en béton banché
		épaisseur mur	Mesuré ou observé	20cm
		état d'isolation	Mesuré ou observé	isolé
		type d'isolation	Mesuré ou observé	avec isolation intérieure
		année isolation	Document fourni	2008
		bâtiment construit en matériaux anciens	Mesuré ou observé	oui
		inertie	Mesuré ou observé	lourde
		surface	Mesuré ou observé	5,8671m ²
	MUR PC	type de local non chauffé adjacent	Mesuré ou observé	Circulations communes avec ouverture directe sur l'extérieur
		surface des parois séparant le logement du local non chauffé Aiu	Mesuré ou observé	209

Fiche technique du logement (suite)

enveloppe (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée	
MUR PC	surface séparant le local non chauffé de l'extérieur Aue	Mesuré ou observé	12,32
	état isolation des parois du local non chauffé	Mesuré ou observé	isolé
	matériau mur	Mesuré ou observé	Murs en béton banché
	épaisseur mur	Mesuré ou observé	20cm
	état d'isolation	Mesuré ou observé	isolé
	type d'isolation	Mesuré ou observé	avec isolation intérieure
	année isolation	Document fourni	2008
	bâtiment construit en matériaux anciens	Mesuré ou observé	oui
Plancher 1	inertie	Mesuré ou observé	lourde
	surface	Mesuré ou observé	19,73
	type de pb	Mesuré ou observé	dalle béton
	type de local non chauffé adjacent	Mesuré ou observé	Bâtiment adjacent autre que d'habitation
	état isolation des parois du local non chauffé	Mesuré ou observé	non isolé
FENETRE	état d'isolation	Mesuré ou observé	inconnue
	inertie	Mesuré ou observé	lourde
	surface de baie	Mesuré ou observé	1,127
	type de vitrage	Mesuré ou observé	Double Vitrage
	épaisseur lame d'air	Mesuré ou observé	16
	présence couche peu émissive	Mesuré ou observé	non
	gaz de remplissage	Mesuré ou observé	argon ou krypton
	double fenêtre	Mesuré ou observé	non
	inclinaison vitrage	Mesuré ou observé	Sup. 75°
	type menuiserie(PVC...)	Mesuré ou observé	PVC
	positionnement de la menuiserie	Mesuré ou observé	nu intérieur
	type ouverture(fenêtre battante...)	Mesuré ou observé	Fenêtre battante
	joints	Mesuré ou observé	présence
	type volets	Mesuré ou observé	Aucune
	protection solaire extérieure	Mesuré ou observé	absence
	orientation des baies	Mesuré ou observé	Nord : 1 baies
type de masques proches	Mesuré ou observé	aucun	
type de masque lointain	Mesuré ou observé	aucun	
type de local non chauffé adjacent	Mesuré ou observé	Extérieur	

Fiche technique du logement (suite)

enveloppe (suite)

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
surface de porte	Mesuré ou observé	1,827m ²
type de porte	Mesuré ou observé	Bois opaque pleine
joints	Mesuré ou observé	présence
type de local non chauffé adjacent	Mesuré ou observé	Circulations communes avec ouverture directe sur l'extérieur
PORTE ENTREE		
surface des parois séparant le logement du local non chauffé Alu	Mesuré ou observé	209
surface séparant le local non chauffé de l'extérieur Aue	Mesuré ou observé	12,32
état isolation des parois du local non chauffé	Mesuré ou observé	isolé
type de pont thermique	Mesuré ou observé	plancher intermédiaire / MUR EX N
pont thermique 1		
longueur du pont thermique	Mesuré ou observé	3,09 m
type isolation	Mesuré ou observé	avec isolation intérieure
type de pont thermique	Mesuré ou observé	FENETRE / MUR EX N
pont thermique 2		
longueur du pont thermique	Mesuré ou observé	4,26m
type isolation	Mesuré ou observé	avec isolation intérieure
largeur du dormant menuiserie	Mesuré ou observé	5cm
retour d'isolation menuiserie	Mesuré ou observé	non
position menuiserie	Mesuré ou observé	nu intérieur

équipements

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
système de ventilation		
type de ventilation	Mesuré ou observé	VMC SF Hygro A de 2001 à 2012
année d'installation	Valeur par défaut	2008
nombre de façades exposées	Mesuré ou observé	une seule
Installation de chauffage sans solaire (électricité)		
type d'installation de chauffage	Mesuré ou observé	Installation de chauffage sans solaire
surface chauffée	Mesuré ou observé	19,73m ²
type de générateur	Mesuré ou observé	Pompe à chaleur air/air
ancienneté	Mesuré ou observé	2008
énergie utilisée	Mesuré ou observé	électricité
SCOP / COP	Mesuré ou observé	2,3
type d'émetteur	Mesuré ou observé	soufflage air chaud
année d'installation de l'émetteur	Mesuré ou observé	2008
surface chauffée par l'émetteur	Mesuré ou observé	19,73m ²
type de chauffage (divisé, central)	Mesuré ou observé	divisé
type de régulation	Mesuré ou observé	air soufflé

Fiche technique du logement (suite)

équipements (suite)

donnée d'entrée		origine de la donnée	valeur renseignée
Installation de chauffage sans solaire (électricité)	présence comptage	☉ Mesuré ou observé	non
	type de distribution	☉ Mesuré ou observé	pas de réseau de distribution
	type d'installation	☉ Mesuré ou observé	installation classique
	type de générateur	☉ Mesuré ou observé	Chauffe-eau électrique
	ancienneté	☉ Mesuré ou observé	2008
	énergie utilisée	☉ Mesuré ou observé	électricité
Système ECS (électricité)	type production ECS	☉ Mesuré ou observé	instantannée
	isolation du réseau de distribution	☉ Mesuré ou observé	isolé
	Traçage / bouclage ECS	☉ Mesuré ou observé	bouclage
	pièces alimentées contiguës	☉ Mesuré ou observé	non
	production hors volume habitable	☉ Mesuré ou observé	oui

ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Selon l'arrêté du 28 septembre 2017 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation.

Réf dossier n° 49984

1 – Désignation et description du local d'habitation et de ses dépendances

LOCALISATION DU LOCAL D'HABITATION ET DE SES DEPENDANCES Adresse : Zac Champ Feuillet - 4 rue Alfonse Bouffard Hotel PALADIO Code postal : 38500 Ville : VOIRON Etage / Palier : 1 Porte : 103 Désignation et situation du lot de (co) propriété	IDENTITE DU PROPRIETAIRE DU LOCAL D'HABITATION ET DE SES DEPENDANCES <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 33%;">Qualité :</td> <td style="width: 33%;">Type de bien :</td> <td style="width: 33%;"></td> </tr> <tr> <td>Nom : M</td> <td>Studio</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Adresse :</td> <td>Année de construction :</td> <td>2008</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Année de réalisation de l'installation d'électricité :</td> <td>2008</td> </tr> <tr> <td>Code postal :</td> <td>Distributeur d'électricité :</td> <td>NC</td> </tr> <tr> <td>Ville :</td> <td>Identifiant fiscal (si connu) :</td> <td>NC</td> </tr> </table>	Qualité :	Type de bien :		Nom : M	Studio		Adresse :	Année de construction :	2008		Année de réalisation de l'installation d'électricité :	2008	Code postal :	Distributeur d'électricité :	NC	Ville :	Identifiant fiscal (si connu) :	NC
Qualité :	Type de bien :																		
Nom : M	Studio																		
Adresse :	Année de construction :	2008																	
	Année de réalisation de l'installation d'électricité :	2008																	
Code postal :	Distributeur d'électricité :	NC																	
Ville :	Identifiant fiscal (si connu) :	NC																	
Identification des parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification : Néant																			

2 – Identification du donneur d'ordre

IDENTITE DU DONNEUR D'ORDRE	
Qualité : Nom : M Adresse : Code postal : Ville :	Date du diagnostic : 14/03/2024 Date du rapport : 14/03/2024 Téléphone : Adresse internet : Accompagnateur : Qualité du donneur d'ordre : Propriétaire

3 – Identification de l'opérateur ayant réalisé l'intervention et signé le rapport

IDENTITE DE L'OPERATEUR	
Nom et raison sociale de l'entreprise : ACTE 2I Nom : Sébastien DE SOUSA Adresse : 5 Rue Colonel Denfert Rochereau Code postal : 38000 Ville : GRENOBLE N° de siret : 450 755 681 00050	Certification de compétence délivrée par : DEKRA Certification Adresse : 5, Avenue Garlande Bagneux N° certification : DT12948 Sur la durée de validité du 23/09/2020 au 22/09/2027 Cie d'assurance de l'opérateur : AXA N° de police d'assurance : 10592956604 Date de validité : 31/12/2024 Référence réglementaire spécifique utilisée : Norme NF C 16-600

Nombre total de pages du rapport : 8

Durée de validité du rapport : 3 ans

4 – Rappel des limites du champ de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité

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

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

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

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

5 – Conclusion relative à l'évaluation des risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

Applicable pour les domaines 1 à 6, les installations particulières et les informations complémentaires

(1) Référence des anomalies selon la norme NF C 16-600

(2) Référence des mesures compensatoires selon la norme NF C 16-600

(3) Une mesure compensatoire est une mesure qui permet de limiter un risque de choc électrique lorsque les règles fondamentales de sécurité ne peuvent s'appliquer pleinement pour des raisons soit économiques, soit techniques, soit administratives. Le n° d'article et le libellé de la mesure compensatoire sont indiqués en regard de l'anomalie concernée.

(*) Avertissement : la localisation des anomalies n'est pas exhaustive. Il est admis que l'opérateur de diagnostic ne procède à la localisation que d'une anomalie par point de contrôle. Toutefois, cet avertissement ne concerne pas le test de déclenchement des dispositifs différentiels.

LEP : liaison équipotentielle LES : liaison équipotentielle supplémentaire DDHS : disjoncteur différentiel haute sensibilité

1 Appareil général de commande et de protection et son accessibilité.

N° article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	N° article (2)	Libellé des mesures compensatoires (3) correctement mises en œuvre
B1.3.b	Le dispositif assurant la coupure d'urgence n'est pas situé à l'intérieur du logement ou dans un emplacement accessible directement depuis le logement.		

2 Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.

N° article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	N° article (2)	Libellé des mesures compensatoires (3) correctement mises en œuvre
Néant	Néant	Néant	Néant

3 Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit.

N° article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	N° article (2)	Libellé des mesures compensatoires (3) correctement mises en œuvre
Néant	Néant	Néant	Néant

4 La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.			
N° article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	N° article (2)	Libellé des mesures compensatoires (3) correctement mises en œuvre
Néant	Néant	Néant	Néant

5 Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension - Protection mécanique des conducteurs.			
N° article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	N° article (2)	Libellé des mesures compensatoires (3) correctement mises en œuvre
Néant	Néant	Néant	Néant

6 Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.			
N° article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies	N° article (2)	Libellé des mesures compensatoires (3) correctement mises en œuvre
Néant	Néant	Néant	Néant

Installations particulières :

PI, P2. Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement	
N° article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies
Néant	Néant

P3. Piscine privée, ou bassin de fontaine Informations complémentaires	
N° article (1)	Libellé et localisation (*) des anomalies
Néant	Néant

Informations complémentaires :

N° article (1)	Libellé des informations complémentaires (IC)
B11.b.1	L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.
B11.c.1	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm.

6 – Avertissement particulier

Points de contrôle du DIAGNOSTIC n'ayant pu être vérifiés :

N° article (1)	Libellé des points de contrôle n'ayant pu être vérifiés selon le fascicule de documentation NF C 16-600 – Annexe C	Motifs
B1.3.c	Assure la coupure de l'ensemble de l'installation	ABSENCE de visibilité sur les tableaux
B11.a.1	Ensemble de l'installation électrique protégée par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA	ABSENCE de visibilité sur les tableaux

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

(1) Référence des anomalies selon la norme NF C 16-600

Installations, parties d'installation ou spécificités non couvertes

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

N° article (1)	Libellé des constatations diverses (E1)
E.1 d)	<ul style="list-style-type: none"> • installation de mise à la terre située dans les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation (prise de terre, conducteur de terre, borne ou barrette principale de terre, liaison équipotentielle principale, conducteur principal de protection et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) de terre situées en parties communes de l'immeuble d'habitation) : existence et caractéristiques ; • le ou les dispositifs différentiels : adéquation entre la valeur de la résistance de la prise de terre et le courant différentiel-résiduel assigné (sensibilité) ; • parties d'installation électrique situées dans les parties communes alimentant les matériels d'utilisation placés dans la partie privative : état, existence de l'ensemble des mesures de protection contre les contacts indirects et surintensités appropriées ;

(1) Référence des anomalies selon la norme NF C 16-600

Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement

N° article (1)	Libellé des constatations diverses (E3)
Néant	Néant

(1) Référence des anomalies selon la norme NF C 16-600

7 – Conclusion relative à l'évaluation des risques relevant du devoir de conseil de professionnel

L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies. Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) représente(nt). L'installation fait également l'objet de constatations diverses.

DATE DU RAPPORT : **14/03/2024** DATE DE VISITE : **14/03/2024**
OPERATEUR : **Sébastien DE SOUSA**

CACHET

SIGNATURE

ACTE 2i
5 rue Denfert Rochereau
38008 GRENOBLE
Tél : 04 38 86 43 20
Fax : 04 38 42 10 03

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **DEKRA Certification (5, Avenue Garlande Bagneux)**.

8 – Explications détaillées relatives aux risques encourus

Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées

Appareil général de commande et de protection

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

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

Protection différentielle à l'origine de l'installation

Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique.

Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Prise de terre et installation de mise à la terre

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

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

Dispositif de protection contre les surintensités

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

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

Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche

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

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

Conditions particulières les locaux contenant une baignoire ou une douche

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

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

Matériels électriques présentant des risques de contacts directs

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

Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage

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

Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives

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

Piscine privée ou bassin de fontaine

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

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

Informations complémentaires

Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant tout ou partie de l'installation électrique

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

Socles de prise de courant de type à obturateurs

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

Socles de prise de courant de type à puits (15 mm minimum)

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

ANNEXE 1 : Points examinés au titre de l'état de l'installation intérieure d'électricité

Liste des points	Examen visuel	Essai	Mesurage
NOMBRE TOTAL DE POINTS A EXAMINER	49	9	12
1 - Appareil général de commande et de protection			
Présence	X		
Emplacement	X		
Accessibilité	X		
Caractéristiques techniques (Type d'appareil, type de commande, type de coupure)	X		
Coupure de l'ensemble de l'installation électrique (coupure d'urgence)	X	X	
2 - Dispositif de protection différentiel de sensibilité à l'origine de l'installation			
Présence	X		
Emplacement	X		
Caractéristiques techniques	X		
Courant différentiel-résiduel assigné	X	X	
Bouton test (si présent)	X	X	
Prise de terre			
Présence (sauf pour les immeubles collectifs d'habitation)	X		
Constitution (sauf pour les immeubles collectifs d'habitation)	X		
Résistance (pour les immeubles collectifs d'habitation, uniquement si le logement dispose d'un conducteur principal de protection issu des parties communes)			X
Mesures compensatoires	X	X	X
Installation de mise à la terre (conducteur de terre, liaison équipotentielle principale, conducteur principal de protection, conducteurs de protection) <i>*Pour les immeubles collectifs d'habitation, le conducteur de terre, la liaison équipotentielle principale et le conducteur principal de protection ne sont pas concernés</i>			
Présence	X*		
Constitution et mise en œuvre	X*		
Caractéristiques techniques	X*		
Continuité			X*
Mises à la terre de chaque circuit, dont les matériels spécifiques			X
Mesures compensatoires : protection par dispositif à courant différentiel-résiduel à haute sensibilité 30 mA	X	X	
Socles de prise de courant placés à l'extérieur : protection par dispositif à courant différentiel-résiduel à haute sensibilité 30 mA	X	X	
3 - DISPOSITIF DE PROTECTION CONTRE LES SURINTENSITES ADAPTES A LA SECTION DES CONDUCTEURS SUR CHAQUE CIRCUIT			
Présence	X		
Emplacement	X		X
Caractéristiques techniques	X		
Adéquation entre courant assigné (calibre) ou de réglage et section des conducteurs	X		
Interrupteurs généraux et interrupteurs différentiels courant assigné (calibre) adapté à l'installation électrique	X		
4 - Liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire			
Liaison équipotentielle			
Présence	X		
Mise en œuvre	X		
Caractéristiques techniques	X		
Continuité	X		X
Mesures compensatoires	X		X
Installation électrique adaptée aux conditions particulières des locaux contenant une baignoire ou une douche			
Adaptation de la tension d'alimentation des matériels électriques en fonction de	X **		X **

leurs emplacements			
** Dans le cas où aucune indication de la tension d'alimentation n'est précisée sur le matériel électrique (cas, notamment, des matériels alimentés en très basse tension).			
Adaptation des matériels électriques aux influences externes	X		
Protection des circuits électriques par dispositif à courant différentiel-résiduel à haute sensibilité 30 mA en fonction de l'emplacement	X	X	
5 - Protection mécanique des conducteurs			
Présence	X		
Mise en œuvre	X		
Caractéristiques techniques	X		
6 - Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage			
Absence de matériels vétustes	X		
Matériels inadaptés à l'usage : inadaptation aux influences externes	X		
Matériels inadaptés à l'usage : conducteur repéré par la double coloration vert/jaune utilisé comme conducteur actif	X		
Matériels présentant des risques de contacts directs : fixation	X		
Matériels présentant des risques de contacts directs : état mécanique du matériel	X		
Installations particulières			
Appareils d'utilisation situés dans les parties communes alimentés depuis la partie privative			
Tension d'alimentation	X		X
Protection des matériels électriques par dispositif à courant différentiel-résiduel à haute sensibilité 30 mA (si non alimentés en TBTS***)	X	X	
Dispositif de coupure et de sectionnement à proximité.	X		
Appareils d'utilisation situés dans la partie privative et alimentés depuis les parties communes			
Tension d'alimentation	X		X
Mise à la terre des masses métalliques	X		X
Dispositif de coupure et de sectionnement de l'alimentation dans le logement.	X		
Piscine privée et bassin de fontaine			
Adaptation des caractéristiques techniques de l'installation électrique et des équipements	X		X
*** TBTS : très basse tension de sécurité			
Informations complémentaires			
Dispositif à courant différentiel-résiduel à haute sensibilité ≤ 30 mA : protection de l'ensemble de l'installation électrique	X	X	
Socles de prise de courant : type à obturateur	X		
Socles de prise de courant : Type à obturateur	X		

ATTESTATION(S) DE CERTIFICATION

CERTIFICAT

DE COMPETENCES

Diagnosticueur immobilier certifié

DEKRA Certification certifie que Monsieur

Sébastien DE SOUSA MOREIRA

est titulaire du certificat de compétences N°DTI2948 pour :

Constat de risque d'exposition au plomb du 23/09/2020 au 22/09/2027

Arrêté du 21 juillet 2018 relatif aux critères de certification des agresseurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification mentionnés par l'article du 25 mars 2018

Diagnostic amiante sans mention du 02/09/2021 au 01/09/2028

Arrêté du 21 juillet 2018 relatif aux critères de certification des agresseurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification mentionnés par l'article du 25 mars 2018

Etat relatif à la présence de termites (France Métropolitaine) du 14/12/2021 au 13/12/2028

Arrêté du 21 juillet 2018 relatif aux critères de certification des agresseurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification mentionnés par l'article du 25 mars 2018

Diagnostic de performance énergétique du 19/08/2021 au 18/08/2028

Arrêté du 21 juillet 2018 relatif aux critères de certification des agresseurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification mentionnés par l'article du 25 mars 2018

Etat de l'installation intérieure de gaz du 13/02/2020 au 12/02/2027

Arrêté du 21 juillet 2018 relatif aux critères de certification des agresseurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification mentionnés par l'article du 25 mars 2018

Etat de l'installation intérieure d'électricité du 31/07/2020 au 30/07/2027

Arrêté du 21 juillet 2018 relatif aux critères de certification des agresseurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification mentionnés par l'article du 25 mars 2018

Ces compétences répondent aux exigences de compétences définies en vertu du code de la construction et de l'habitation (art. L271-4 et suivants, R271-1 et suivants ainsi que leurs arrêtés d'application) pour les diagnostics réglementaires. La preuve de conformité a été apportée par l'obtention de certification. Ce certificat est valide à condition que les résultats des divers audits de surveillance soient pleinement satisfaisants.

Yvan MAINGUY
Directeur Général
Le Plessis-Robinson, le 14/12/2021



Accréditation n° 4-0081
Portée disponible
sur www.cofrac.fr

ACTE 2I

5 rue colonel denfert rochereau - 38100 GRENOBLE Tel. - 04 38 86 43 20;
Email - contact@acte2i.com ; Site WEB - www.acte2i.com ; Code NAF : 7120 B / N° Siret : 450 755 681 00050

DDT 23/27



ATTESTATION SUR L'HONNEUR

Conformément à l'article R.271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation, je soussigné, Sébastien DE SOUSA, atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard des articles L.271-6 et disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le Dossier de Diagnostic Technique (DDT).

Ainsi, ces divers documents sont établis par un opérateur :

- présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés,
- ayant souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions (montant de la garantie de 500000 euros € par sinistre et 500000 euros € par année d'assurance),
- n'ayant aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents constituant le Dossier de Diagnostic Technique.

Nous vous prions d'agréer l'expression de nos sincères salutations.

ACTE 21
5 rue Denfert Rochereau
38004 GRENOBLE
Tél : 04 38 86 43 20
Fax : 04 38 42 10 03

ACTE 21

5 rue colonel denfert rochereau - 38100 GRENOBLE Tel. - 04 38 86 43 20;
Email - contact@acte2i.com ; Site WEB - www.acte2i.com ; Code NAF : 7120 B / N° Siret : 450 755 681 00050

DDT 24/27



ATTESTATION D'ASSURANCE

ACTE 2I

5 rue colonel denfert rochereau - 38100 GRENOBLE Tel. - 04 38 86 43 20;
Email - contact@acte2i.com ; Site WEB - www.acte2i.com ; Code NAF : 7120 B / N° Siret : 450 755 681 00050

DDT 25/27



ACTE 2I

5 rue colonel denfert rochereau - 38100 GRENOBLE Tel. - 04 38 86 43 20;
Email - contact@acte2i.com ; Site WEB - www.acte2i.com ; Code NAF : 7120 B / N° Siret : 450 755 681 00050

DDT 27/27

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

4 RUE ALPHONSE BOUFFARD-ROUPÉ (VOIE PRIVÉE) 38500 VOIRON

Adresse: 4 Rue Alphonse Bouffard-Roupé (voie privée) 38500 VOIRON
Coordonnées GPS: 45.349889, 5.569992
Cadastre: AZ 1372

Commune: VOIRON
Code Insee: 38563

Reference d'édition: 2645024
Date d'édition: 25/03/2024

Vendeur-Bailleur:

Acqureur-Locataire:



PEB : NON

Radon : NIVEAU 1

18 BASIAS, 0 BASOL, 0 ICPE

SEISME : NIVEAU 4

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Type	Exposition	Plan de prevention	
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 4	
PPR Naturel RADON	OUI	Commune à potentiel radon de niveau 1	
PPR Naturels Inondation	OUI	Inondation Bassin versant de la Morge	Approuvé 07/06/2004
		Inondation Par une crue à débordement lent de cours d'eau Bassin versant de la Morge	Approuvé 07/06/2004
		Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau Bassin versant de la Morge	Approuvé 07/06/2004
		Inondation Par ruissellement et coulée de boue	Prescrit 25/10/2023
		Inondation	Prescrit 25/10/2023
PPR Naturels Mouvement de terrain	NON	Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau	Prescrit 25/10/2023
		Mouvement de terrain	Prescrit 25/10/2023
		Mouvement de terrain Eboulement, chutes de pierres et de blocs	Prescrit 25/10/2023
PPR Miniers	NON	Mouvement de terrain Glissement de terrain	Prescrit 25/10/2023
		La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Miniers	
PPR Technologiques	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Technologiques	

"Les Informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr" article R.125-25

DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

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

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.

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° 038-2019-06-21-046 du 21 juin 2019 Mis à jour le
Adresse de l'immeuble Code postal ou Insee Commune
 4 Rue Alphonse Bouffard-Roupé (voie privée) 38500 VOIRON
Références cadastrales : AZ 1372

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 **Oui** X **Non**
 prescrit X anticipé approuvé date 25/10/2023

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

inondation X 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** X **Non**

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés **Oui** **Non**

Situation de l'immeuble au regard du risque érosion

> Le terrain est situé en secteur du recul du trait de cote (érosion) **Oui** **Non** X

Si oui, exposition à l'horizon des: 30 ans 100 ans

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M **Oui** **Non** X

prescrit anticipé approuvé date

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**

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés **Oui** **Non**

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'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 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 zone 3 zone 4 X 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: **Oui** **Non** X

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

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

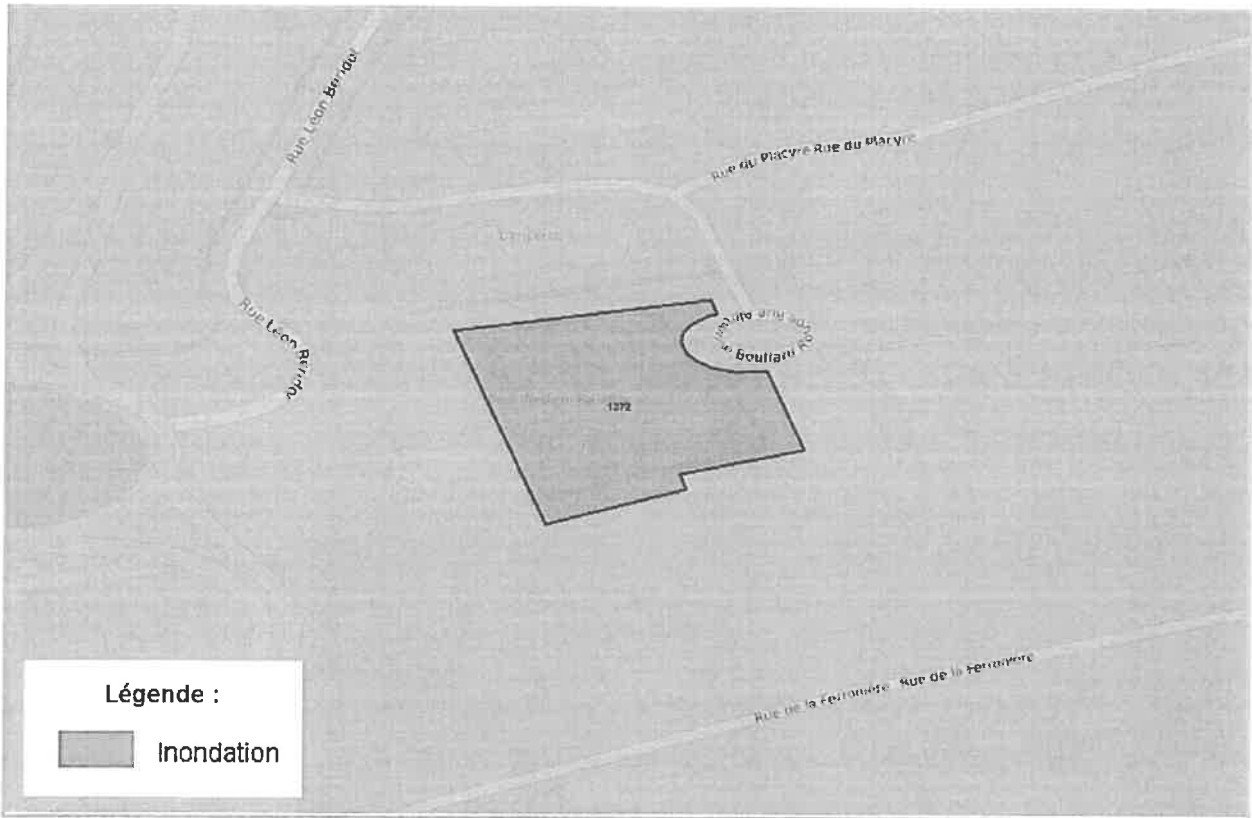
* catastrophe naturelle minière ou technologique

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente **Oui** **Non**

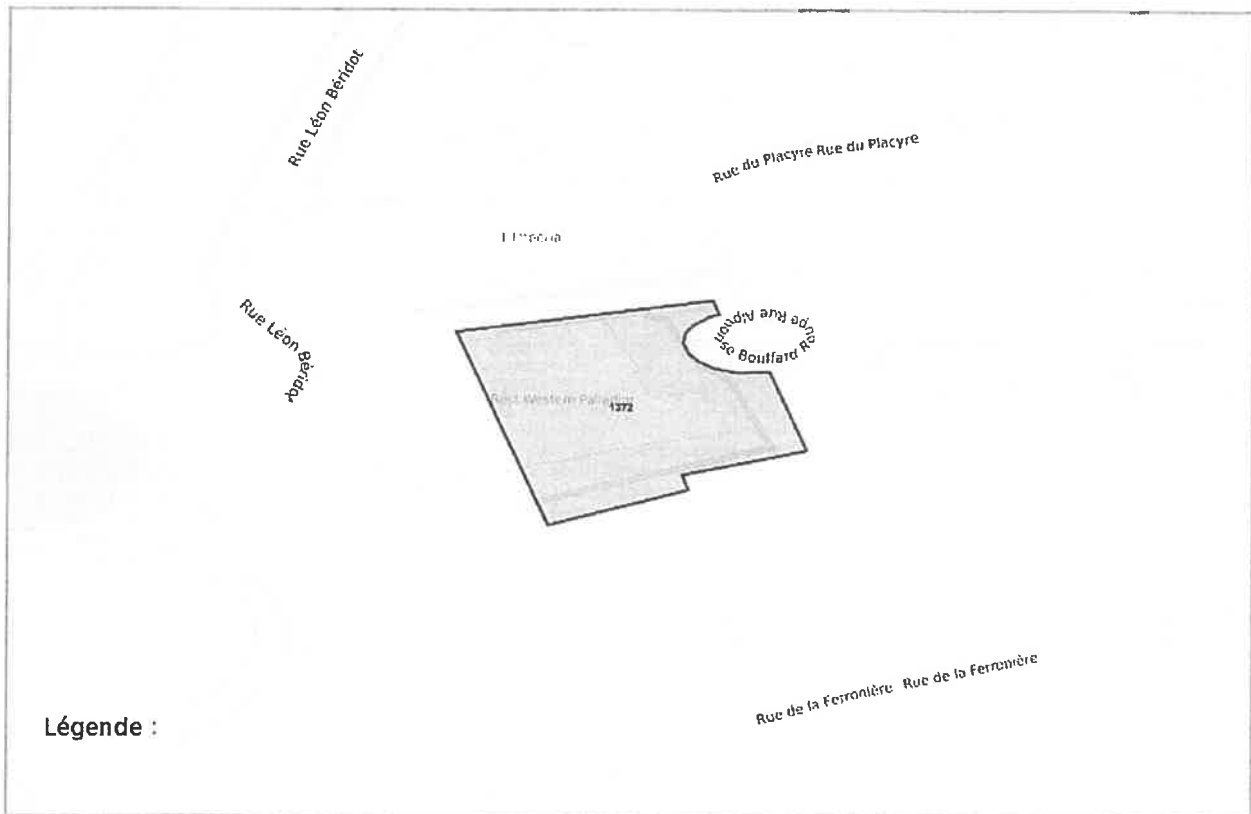
vendeur / bailleur date / lieu acquéreur / locataire

25/03/2024 / VOIRON

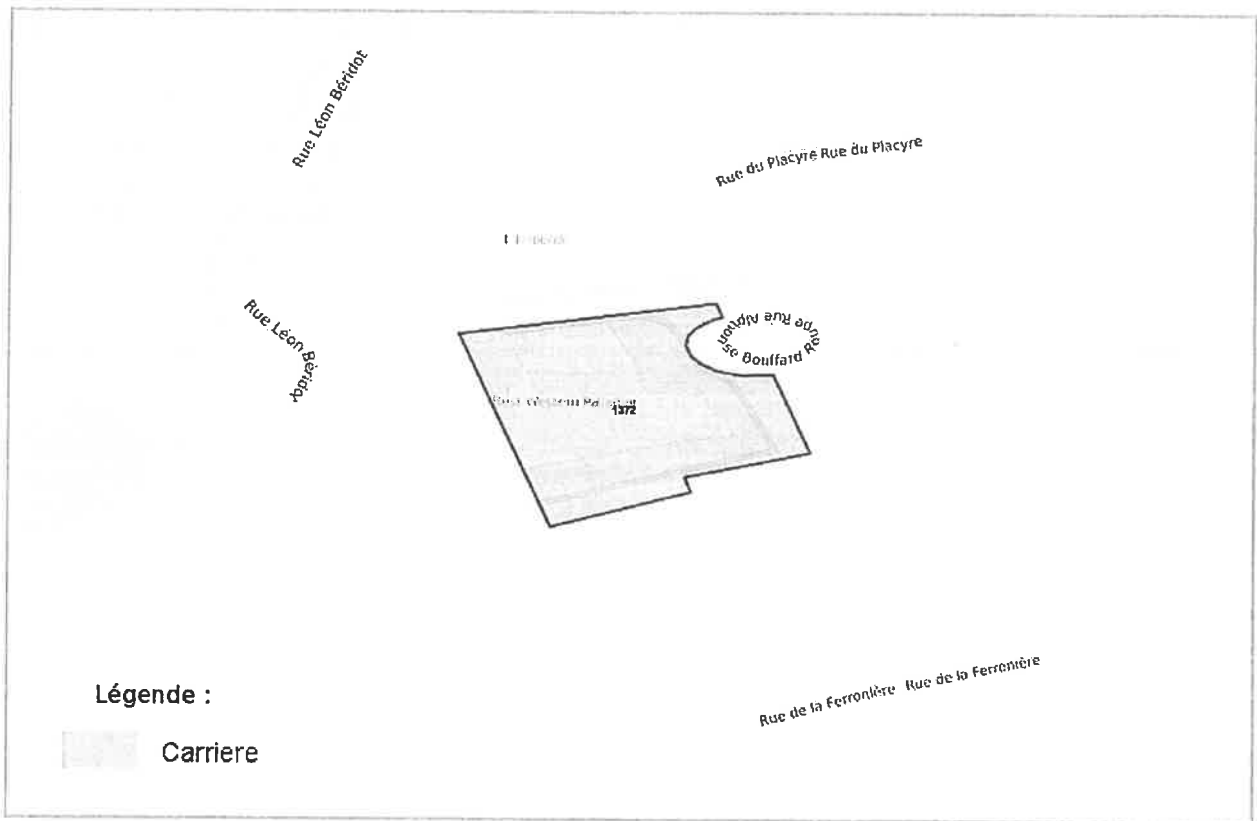
CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS



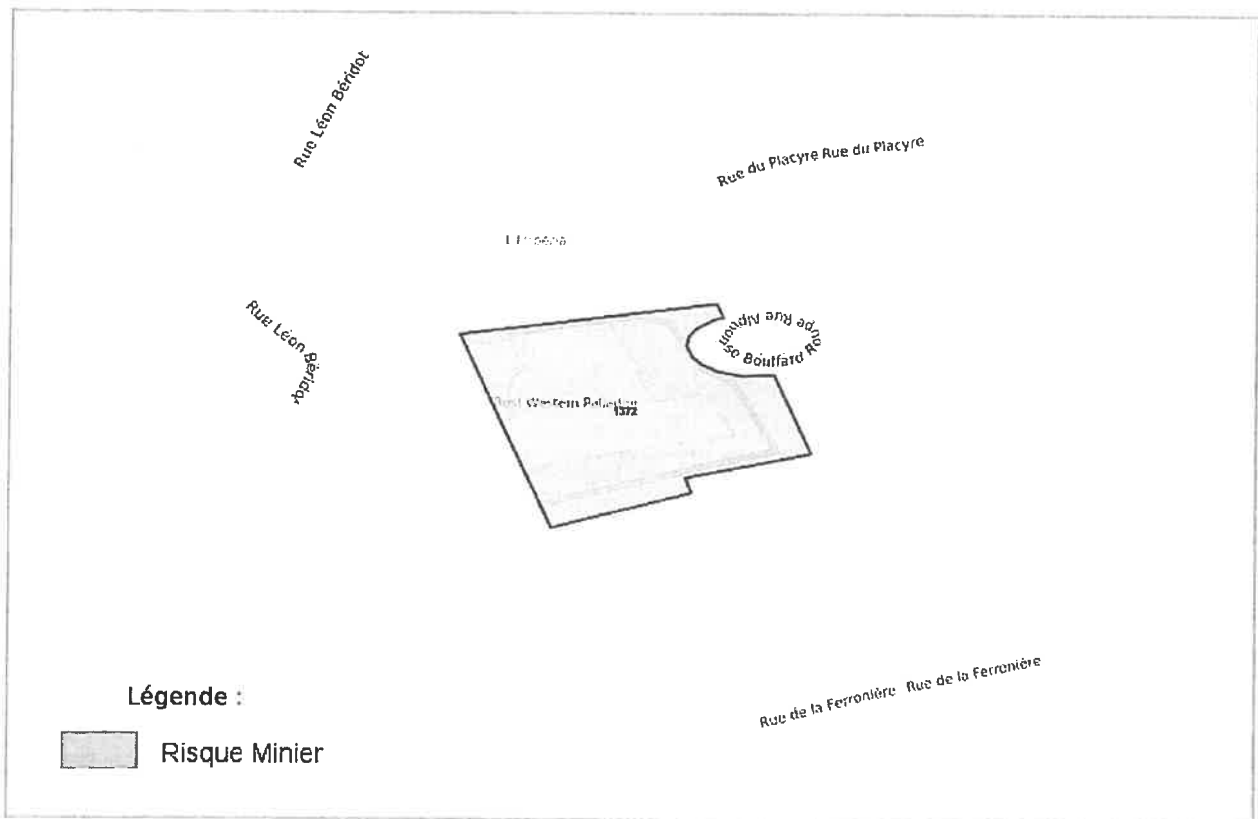
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS



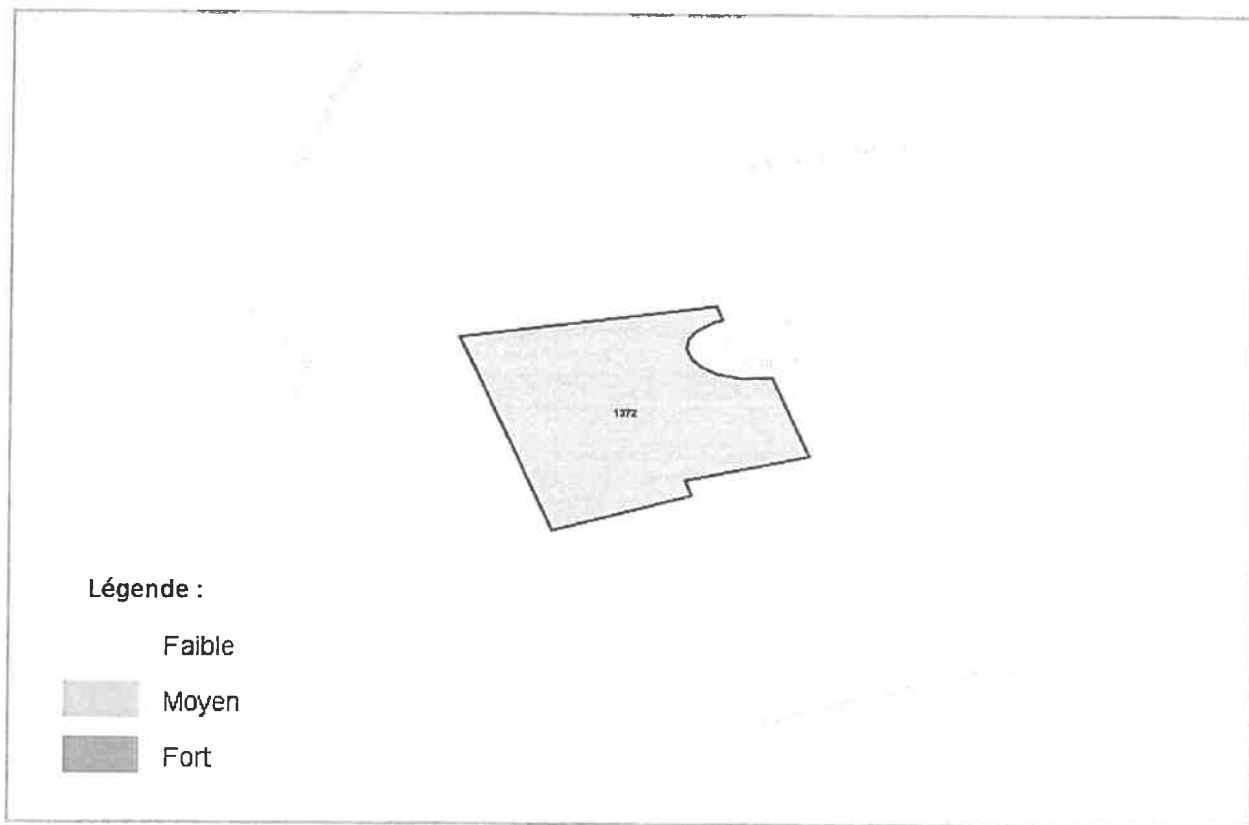
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (CARRIÈRE)



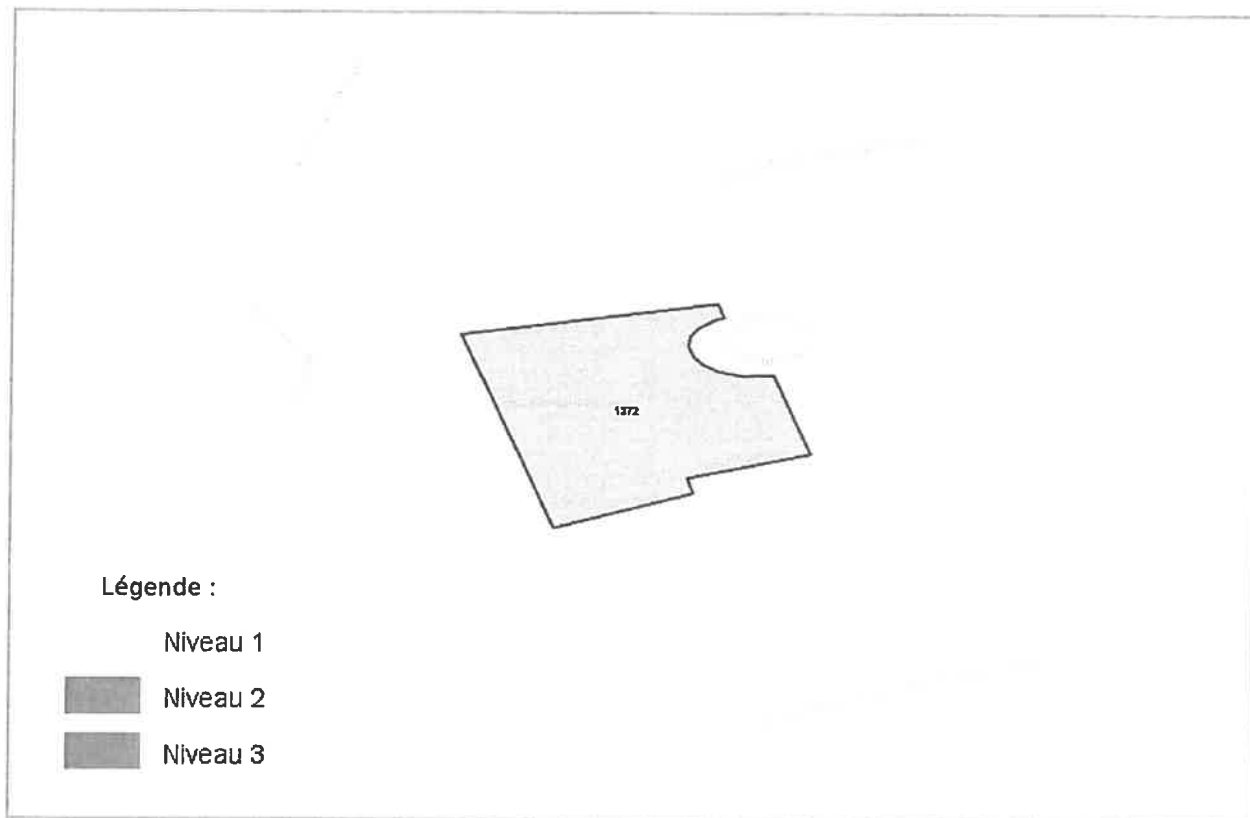
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (MINES)



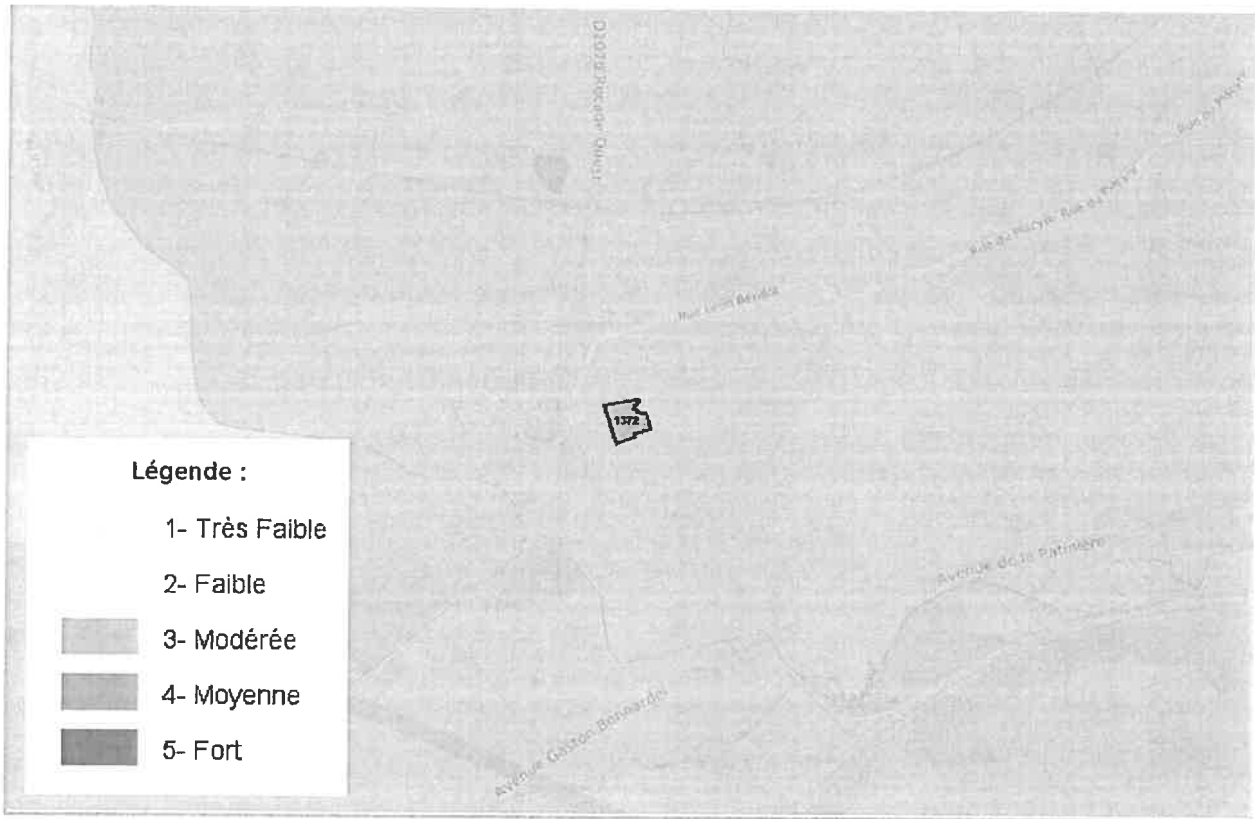
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)



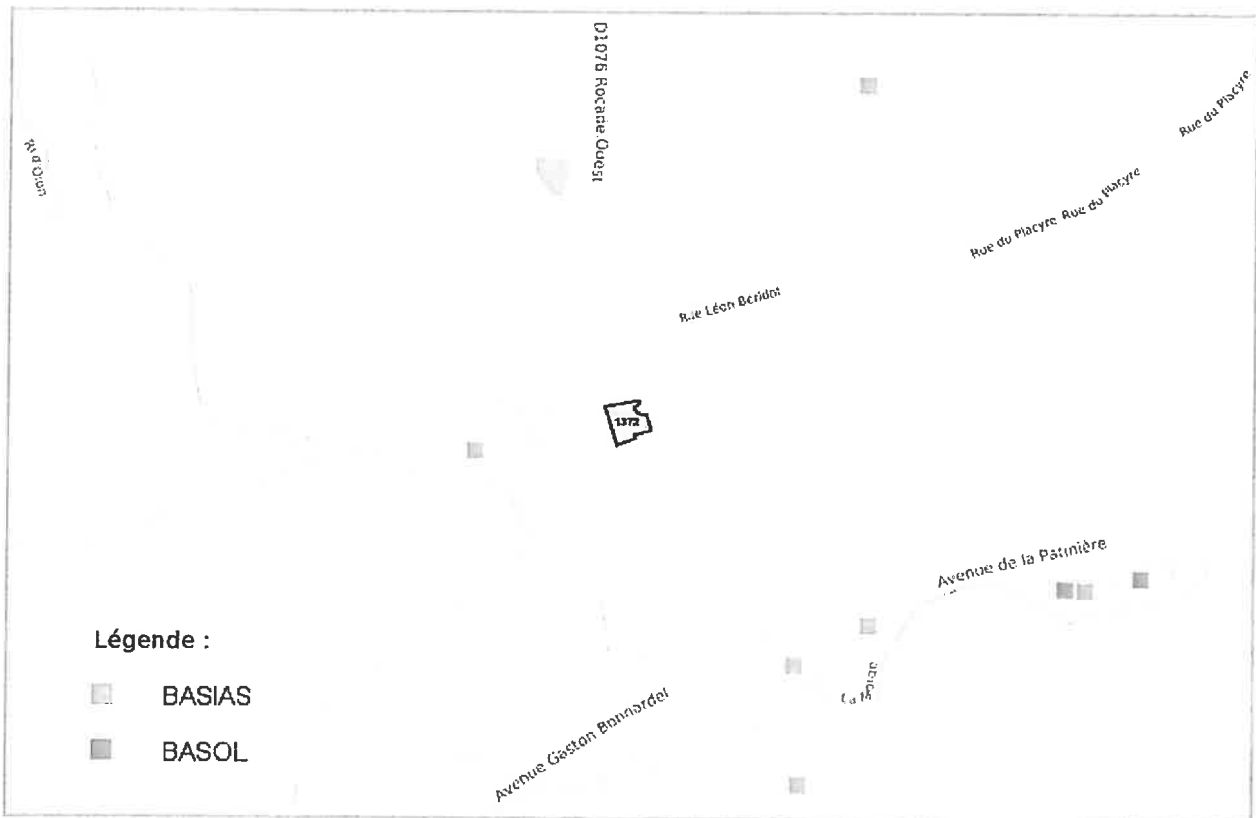
RADON



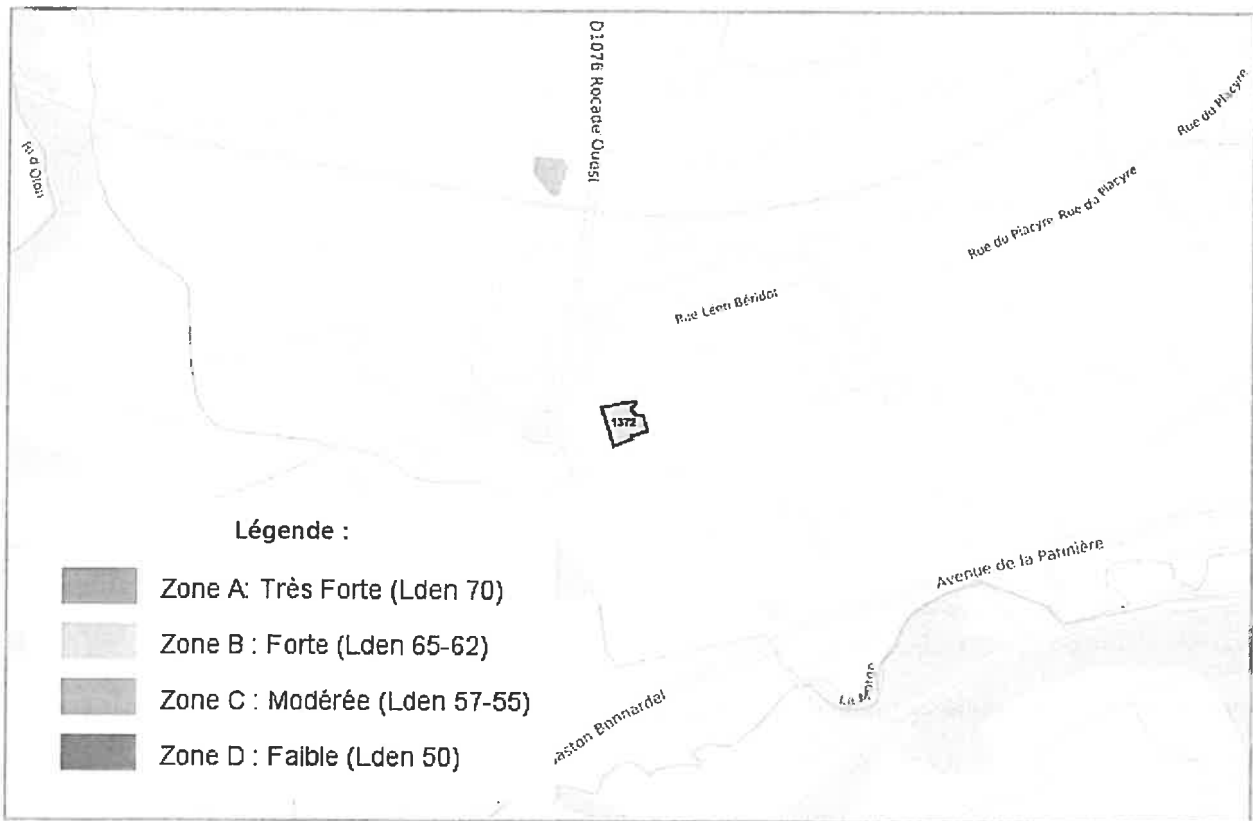
CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMIQUES



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

None route Gros Bois (du) VOIRON		190 mètres
SSP4054432	Ets BOISSERAND	
Indéterminé	<i>Fabrication de moules et moulage en matières plastique</i>	
None avenue Patinière (de la) VOIRON		487 mètres
SSP4054599	Ets TERMER Constructions, anc. VENTURINI Dominique, anc. Sté de Tissage de la Patinière	
Indéterminé	<i>Travail du plastique, anc. Travail du bois, anc. Atelier de tissage avec forge et DLI</i>	
None avenue Patinière (de la) VOIRON		495 mètres
SSP4054600	Ets PERRIN - Carrosserie, anc. M. BONNET Pierre	
Indéterminé	<i>Garage et carrosserie</i>	

La liste suivante contient des sites BASIAS qui ne peuvent être localisés avec précision

SSP4049530 M. André LEBOURG 17 rue Romans (de) VOIRON	SSP4049418 Ets GUEYDON None Zone industrielle Blanchisseries (des) VOIRON
SSP4049413 Ets PARENDEL (Responsable : M. Guy GUILMEAU) None Zone industrielle Blanchisseries (des) VOIRON	SSP4049484 VATON None rue Bourg de Péage prolongée (du) VOIRON
SSP4054302 SARL CHARPENTE FORTE Robert, Anc. M. Robert FORTE 33 rue Maubec (de) VOIRON	SSP4049475 M. Emilio MOSCONI None lieu dit "La Rivoire" VOIRON
SSP4051254 M. Michel GOUVERNEYRE, anc. M. Aimé DEBONO, anc. M. Seux (ou Leux) Auguste 33 rue Sermorens VOIRON	SSP4049424 BELLIER Louis et Cie None lieu dit "Mas de la Garenne" VOIRON
SSP4049432 FRACHON-DUGAS, CROLLARD et Cie None Quartier Gorges (des) VOIRON	SSP4054478 M. Jacques FERRARA, anc. M. Nicolas D'INTRONO 94 avenue Docteur Valois VOIRON
SSP4049405 BELIN, anc. ? None boulevard République (de la) VOIRON	SSP4054467 Joseph VOLUZAN None Hameau Platrière (de) VOIRON
SSP4049411 Joseph MICHALLET None Route nationale 75 VOIRON	SSP4049496 M. VILLEMUS None avenue Jean Jaurès VOIRON
SSP4051253 M. MICOUD-TERRAUD None rue 4 Septembre (du) VOIRON	

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



Préfecture : Isère
Commune : VOIRON

Déclaration de sinistres indemnisés

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

Adresse de l'immeuble

4 Rue Alphonse Bouffard-Roupé (voie privée)
38500 VOIRON

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

Cochez les cases OUI ou NON

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

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

Catastrophe naturelle	Début	Fin	Arrêté	Jo du	Indemnisation	
Inondations et/ou Coulées de Boue	06/06/2002	07/06/2002	29/10/2002	09/11/2002	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	25/07/2014	26/07/2014	17/02/2015	19/02/2015	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	21/12/1991	23/12/1991	21/08/1992	23/08/1992	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982	<input type="checkbox"/> OUI	<input type="checkbox"/> NON

Etabli le :

Nom et visa du vendeur ou du bailleur

Visa de l'acquéreur ou du locataire

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

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



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



QUE FAIRE
EN CAS DE...

SÉISME ?

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

Avant les secousses, préparez-vous

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



Pendant les secousses

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



Après les secousses



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



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



ÉVITEZ DE TÉLÉPHONER afin de laisser les réseaux disponibles pour les secours



RESTEZ À L'ÉCOUTE des consignes des autorités

BAIL COMMERCIAL DE BIENS IMMOBILIERS

RESIDENCE CHAMPFEUILLET à Voiron

Entre les soussignés :

1/ Mr

ci-après dénommé (e) « Le Bailleur », d'une part

2/ La société société par actions
simplifiée au capital de 200 000 €, dont le siège social est
, immatriculée au RCS de ous le numéro
et représentée par son Président, Monsieur

ci-après dénommée « Le Preneur », d'autre part

Exposé préalable :

La société assure l'exploitation de la Résidence connue et exploitée sous l'enseigne » à VOIRON (38) depuis le 1^{er} septembre 2008, aux termes de différents contrats de bail commercial qui lui ont été consentis par les copropriétaires de l'ensemble immobilier pour une période initiale de douze ans.

Ces baux commerciaux ont été complétés par plusieurs avenants.

La période initiale de location étant échue ou arrivant à échéance, les Parties se sont rapprochées pour convenir des modalités de renouvellement.

Après discussions entre les représentants des bailleurs et ceux de la société il a été convenu de renouveler ces baux commerciaux pour une nouvelle période de neuf ans à compter du 1^{er} janvier 2021 aux charges et conditions définies aux présentes.


1

Il a été convenu ce qui suit

Article 1 – Engagement de location

Le bailleur donne à bail commercial, à titre de renouvellement, au preneur qui accepte conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants et R. 145-1 et suivants du Code de commerce et du décret N° 53.960 du 30 septembre 1953, pour ses articles non codifiés, portant statut des baux commerciaux, les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Article 2 – Désignation des locaux loués

Dans un ensemble immobilier dénommée « Résidence CHAMPFEUILLET », connue et exploitée sous l'enseigne » sise à VOIRON (38500), 4 Rue Alphonse Bouffard-Roupé, soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis et objet d'un état descriptif de division et d'un règlement de copropriété reçus par Maître CAFLERS, notaire à NICE (06000) :

Les biens et droits immobiliers suivants :

- Appartement N°103 portant le numéro de lot de copropriété n°67 situé au 1^{er} étage

Et les quotes-parts des parties communes attachées aux dits lots.

La présente location est consentie entièrement meublée et équipée.

Cette location comprend l'usage des locaux et leurs accessoires ainsi que l'usage de l'ensemble du mobilier qui les équipe ; elle comprend également l'usage, au prorata des tantièmes des parties communes spéciales ou générales attachées aux lots constituant les locaux.

Le preneur bénéficiera ainsi, pendant la durée d'exploitation de la Résidence, de la jouissance exclusive des parties communes et des locaux de services, dans le cadre de l'exercice de son activité d'exploitant de résidences hôtelières.

Tout ce qui est ci-dessus désigné constitue "les locaux" ou "les locaux loués", au sens du présent contrat.

Article 3 – Prise d'effet et durée du bail – Condition suspensive

Le présent bail, donné en renouvellement, est conclu et accepté pour une durée de neuf (9) ans courant à compter rétroactivement du 1^{er} janvier 2021.



Ce bail est soumis à la condition suspensive que 75 % au moins des unités d'hébergement de la Résidence et dont la gestion est actuellement confiée au preneur fassent l'objet de la conclusion d'un nouveau bail commercial selon les conditions prévues aux présentes, avant le 30 avril 2021. La présente condition suspensive est stipulée dans l'intérêt exclusif du preneur qui seul pourra s'en prévaloir.

Si cette condition suspensive vient à se réaliser ou, si n'étant pas réalisée, le preneur renonçait à en invoquer le bénéfice, le présent Bail prendra effet rétroactivement le 1^{er} janvier 2021 pour une durée de neuf années entières et consécutives comme il est dit ci-avant, et ce, quelle que soit la date effective d'échéance de la période initiale de location, ce que les Parties acceptent et reconnaissent expressément.

Les parties conviennent expressément de renoncer à la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

A l'expiration de la période de location, tout congé devra être délivré dans les conditions et délais prévus à l'article L. 145-9 du Code de commerce.

Article 4 – Destination des lieux

Il est précisé que le preneur entend exercer dans le local faisant l'objet du présent bail de même que dans les locaux similaires du même immeuble qu'il a déjà pris en bail ou qu'il prendra à bail meublé, une activité d'exploitation de résidence de tourisme telle que définie aux articles L.321-1 et suivants et D.321-1 et suivants du Code de Tourisme, consistant en la location meublée dudit local pour des périodes de temps déterminées avec la fourniture de différents services ou prestations de résidence de tourisme à sa clientèle, consistant en particulier en :

- Réception de la clientèle en deux langues dont l'anglais
- Nettoyage régulier des locaux
- Fourniture du linge de toilette et de maison
- Service du petit-déjeuner
- Stationnement des véhicules
- Nettoyage quotidien de l'accueil et des salons
- Service de messagerie

Cette activité d'exploitation de résidence de Tourisme classée est soumise à la TVA, conformément aux dispositions des articles 261 D 4°) a) et 261 D 4°) c) du Code Général des Impôts.

En conséquence, le Preneur bénéficiera de la jouissance des parties communes et éléments d'équipement collectif de l'ensemble immobilier lesquels forment un tout homogène à l'exploitation de l'immeuble, à sa destination spécifique et notamment touristique.

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

Article 5 – Charges et conditions

Le présent bail est fait et accepté aux conditions suivantes :

A) Le preneur s'oblige :

- 1 à prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance.
- 2 à se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété.
- 3 à entretenir les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien, pendant la durée du bail, et à les rendre à sa sortie en bon état de réparations locatives. Il sera dressé un état des lieux contradictoire, entre les parties, lors de la fin dudit contrat. Le Preneur supportera encore toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle, à l'exclusion des grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil.

Les parties conviennent expressément, pour déterminer la liste des réparations locatives dont l'exécution et le paiement sont à la charge du preneur, de se référer au régime édicté par les baux d'habitation tel qu'il est fixé par décret 87-712 du 26 août 1987 qu'elles contractualisent aux termes des présentes.

Ce texte, auquel les parties conviennent de se référer, désigne en annexe les réparations qui sont à la charge du locataire dont le preneur fera son affaire personnelle durant toute la durée du bail, les postes ne figurant pas dans cette liste resteront à la charge du bailleur.

Le preneur supportera également les réparations locatives ou de menu entretien des parties communes dont il a l'usage et la jouissance.

Dans les cas de dégradations occasionnées dans les parties communes par un locataire, l'assurance souscrite par le preneur prendra à sa charge pour elle de se retourner contre l'auteur de dégâts.

Le preneur fera son affaire personnelle de la mise en place et de l'entretien du mobilier garnissant les locaux communs. Il prendra en charge le coût de remplacement du mobilier des parties communes qui restera sa propriété.
- 4 à prendre à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité, à l'exception de celles caractérisant des grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil, conformément à l'article R. 145-35 du Code de commerce.
- 5 à ne faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, aucune démolition, ni aucun changement de distribution et à laisser à la fin du présent bail, la propriété au bailleur, sans indemnité, de tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par lui, même avec l'autorisation du bailleur.

- 6 à acquitter l'ensemble des charges locatives usuelles de la copropriété dites « récupérables » définies en annexe au décret N° 87-713 du 26 août 1987, ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la cotisation foncière des entreprises et, plus généralement toutes dépenses locatives nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble, eau et électricité, etc... Seront exclues des charges récupérables les honoraires du syndic et l'assurance de l'immeuble.

Le bailleur conservera à sa charge les impôts et taxes mis ordinairement à la charge des propriétaires loueurs, notamment l'impôt foncier, ainsi que les charges de copropriétés dites « non récupérables ».

- 7 à respecter les conditions prévues aux l'article 261 D 4° b) et 261 D 4° c) du Code Général des Impôts, autorisant l'assujettissement à la TVA de la location consentie par le présent bail commercial, ainsi qu'aux prescriptions de la doctrine administrative (BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20) pour permettre au bailleur d'exercer son droit à déduction et obtenir le remboursement de la TVA pendant toute la durée du bail.
- 8 à contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, pendant toute la durée du bail, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, d'explosions, de vols et de dégâts des eaux, couvrant les biens mobiliers et les éléments d'équipement dissociables garnissant les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers.
Il garantira, également les risques de responsabilité civile et tous risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.
Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du bailleur.
- 9 à entretenir en parfait état ses enseignes extérieures indiquant son activité.

B) De son côté le bailleur :

- 1 autorise le preneur à utiliser librement les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce tel que défini ci-dessus, et à céder son bail après avoir informé le bailleur et à charge, du paiement du loyer, de ses charges, et de toutes ses conditions.
- 2 autorise, par ailleurs, le preneur à sous-louer meubles et avec services, les locaux objet du présent bail, à tout sous-locataire, même exerçant les mêmes activités que le preneur telles que définies ci avant. Le bailleur dispense en tant que de besoin le preneur à l'appeler aux actes de sous-location, le bailleur renonçant aux dispositions de l'article L. 145-31 du Code de commerce.
- 3 mandate expressément et irrévocablement le preneur afin de procéder en son nom et pour son compte au renouvellement du mobilier vétuste ou hors d'usage donné en location. Dans ce cas précis, le Bailleur restera redevable du Preneur du paiement du mobilier. Les parties conviennent que le mobilier est déjà vétuste et presque hors d'usage après 12 ans d'utilisation, si bien que le Preneur pourra le renouveler après fourniture d'un devis et après accord du bailleur et à ses frais, par du mobilier de gamme et de standing équivalent. Le paiement pourra intervenir, si bon lui semble au Bailleur, par compensation avec le loyer.



- 4 décline toute responsabilité relative aux faits et gestes des préposés à l'entretien de l'immeuble et à raison des vols qui pourraient être commis chez le preneur, celui-ci acceptant cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir.
- 5 conservera à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs, les charges de copropriété relatives aux grosses réparations définies à l'article 606 du Code Civil, ainsi que l'assurance des murs et les honoraires du syndic.
- 6 Autorise le preneur à installer à ses frais toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives nécessaires.
- 7 S'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, ou de louer à qui que ce soit tout ou partie des locaux dont il est propriétaire dans l'ensemble immobilier dont font partie les locaux objet du présent bail.
- 8 S'engage au cas où son intervention personnelle en sa qualité de propriétaire s'avérerait nécessaire, à donner au preneur toutes les autorisations ou concours nécessaires et s'interdit de prendre une quelconque décision de nature à engager des dépenses pour l'exploitant sans l'accord expresse de celui-ci.

C) Mentions prévues à l'article L. 145-40-2 du Code de commerce

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, il est précisé :

- 1) Que l'inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail est le suivant :

Catégorie de charges, impôts, taxes et redevances	A la charge du bailleur	A la charge du preneur
Dépenses liées à l'exploitation (eau, électricité, chauffage)		X
Charges de copropriété récupérables au sens du décret n°87-713 du 26/08/1987		X
Charges de copropriété non récupérables au sens du décret n°87-713 du 26/08/1987	X	
Honoraires du syndic	X	
La taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la cotisation foncière des entreprises et, plus généralement toutes dépenses locatives nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble,		X
les impôts et taxes des propriétaires loueurs, en ce compris l'impôt foncier	X	

Le bailleur communiquera au preneur un état récapitulatif annuel dudit inventaire dans le délai de trois mois suivant la reddition des charges de copropriété de chaque exercice échu.

Article 6 – Lois et usages

Aucun fait de tolérance de la part du bailleur, quelle qu'en soit la durée ne pourra créer un droit en faveur du preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au preneur en vertu du bail, de loi ou des usages, à moins du consentement express et par écrit du bailleur.

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages.

Article 7 – Loyer et indexation

Il est tout d'abord rappelé qu'aux termes d'un protocole d'accord transactionnel intervenu au cours de l'année 2015, le bailleur a accepté de reporter l'exigibilité de certains arriérés de loyers et accessoires, arrêtés au 31 août 2014, moyennant un plan de règlement fixé sur 10 ans.

Au 31 décembre 2020, il subsistait un reliquat de dette locative, y compris intérêts de 12 286,10 euros HT non encore apuré.

La situation sanitaire due à l'épidémie du Covid-19 a fortement impacté l'activité d'hébergement locatif au preneur au sein de la résidence dont dépendent les locaux loués.

Fortes de ces éléments, les parties sont convenues de fixer le loyer du présent bail comme suit :

A) Loyer du 1^{er} janvier 2021 au 30 avril 2021

Pour la période courant du 1^{er} janvier 2021 au 30 avril 2021, le preneur versera au bailleur, qui l'accepte, une somme mensuelle égale au loyer mensuel du bail échu, soit la somme de 200 euros TTC, à valoir sur le montant reliquataire de la dette locative de 2018 ci-avant rappelée.

Le bailleur renonce, en tant que de besoin, à réclamer au preneur les échéances de loyer des mois de janvier 2021, février 2021, mars 2021 et avril 2021, sous réserve et sous la condition du paiement des sommes visées au paragraphe précédent.

B) Loyer à compter du 1^{er} mai 2021

- a) A compter du 1^{er} mai 2021 et tant que l'activité d'hébergement locatif n'aura pas permis de constater le franchissement d'un taux d'occupation moyen sur trois mois consécutifs de 50 % au sein de la RESIDENCE CHAMPFEUILLET », le loyer du présent bail sera égal à vingt pour cent (20 %) H.T. du prix vente des séjours encaissés

par le preneur au titre de l'exploitation de la RESIDENCE CHAMPFEUILLET, ramené au prorata des loyers de l'année 2019.

- b) Dès que toutes les mesures de confinement, de couvre-feu et de fermetures des frontières nationales seront levées, le loyer sera fixé à un montant correspondant au loyer de 2019 actualisé avec l'indice de référence des loyers (IRL) .
- c) En sus du loyer, le preneur s'engage, conformément au protocole d'accord transactionnel conclu en 2015, à affecter la totalité des fonds alloués dans le cadre de l'instance judiciaire relative aux malfaçons du système de climatisation ayant donné lieu au jugement du Tribunal judiciaire de GRENOBLE en date du 4 janvier 2021, ayant condamné la société VITRUVÉ ENERGIE COTE D'AZUR à verser au preneur une somme d'environ 150 000 euros. Cette somme, sous réserve de son paiement effectif et de ce que ce jugement soit passé en force de chose jugée, sera ventilée entre les bailleurs de la RESIDENCE CHAMPFEUILLET au prorata des loyers des locaux loués.

Cette somme sera payée à réception et au prorata des loyers, venant compléter le loyer défini comme il est dit ci-avant.

Pour l'application du a) ci-avant, il est apporté les précisions suivantes :

• Définition du prix H.T. de vente des séjours

Le prix de vente des séjours sera constitué par tous les produits retirés et encaissés de la vente des séjours par le preneur au cours d'un même mois au titre de son activité d'hébergement para-hôtelier au sein de la RESIDENCE CHAMPFEUILLET.

Pour le calcul du prix de vente des séjours, il est précisé que les produits retirés de la vente des séjours s'entendent de la somme de l'ensemble des recettes locatives d'hébergement (hors services para-hôteliers) sur la base des tarifs et prix publics, au titre de son activité d'hébergement locatif correspondant aux séjours effectués par la clientèle fréquentant les locaux loués à l'exclusion des subventions éventuelles perçues par ce dernier, des indemnités de toute nature éventuellement perçues auprès de sa clientèle ou des compagnies d'assurance ainsi que des acomptes éventuellement versés en cas d'annulation de séjours.

Il est précisé que les prix de séjours sont définis à la grille des tarifs publics consultable sur le site internet du preneur (www.).

Le preneur sera libre chaque année d'ajuster la grille des prix publics des séjours dans la RESIDENCE CHAMPFEUILLET.

Ne seront pas pris en considération pour la détermination du prix de vente des séjours :

- le prix des services para-hôteliers,
- les dépôts de garantie versés par la clientèle,
- les séjours et réservations annulés, même en cas de versement d'acompte.

L'ensemble des paramètres chiffrés ci-avant exposés est déterminé Hors Taxes.

- Contrôle du loyer variable

Le preneur s'oblige à tenir les livres, registres, et documents comptables exigés par la législation en vigueur et les usages de la branche considérée, de manière que l'ensemble des prix et recettes réalisés, tels que définis ci-avant, puissent être aisément reconstitués.

Il s'engage à les communiquer une fois par an aux représentants désignés par l'ensemble des bailleurs de la Résidence lors de chaque Assemblée Générale.

Cette communication se fera sur place, dans les locaux du preneur en présence du comptable.

Le bailleur pourra obtenir copie de toutes les pièces qui lui paraîtraient utiles, à ses frais. Les documents comptables devront être conservés par le preneur pour faire éventuellement l'objet d'une communication au bailleur dans les conditions sus-indiquées pendant un délai de trois ans à compter de l'expiration de chaque année. Le bailleur sera toutefois tenu de préserver toute discrétion concernant les informations et documents dont il aura obtenu communication et s'abstiendra de toute divulgation à des tiers, notamment à des fins commerciales.

Le preneur devra utiliser des logiciels d'exploitation permettant le calcul des recettes afférentes à l'exploitation locative des locaux loués. Il s'interdit d'utiliser des installations ou équipements qui ne permettraient pas l'enregistrement ou le relevé exact des recettes effectuées.

Tous les mois, le preneur communiquera au bailleur dans les conditions susmentionnées, le montant total du prix de vente des séjours réalisé et encaissé au cours du mois précédent, déterminé selon les critères fixés ci-avant.

A défaut par le preneur de respecter les diverses obligations qui lui sont imposées ci-dessus afin de permettre au bailleur d'avoir communication de ces documents comptables, il pourra y être contraint par simple ordonnance de référé du président du tribunal de grande instance territorialement compétent à peine d'une astreinte conventionnellement fixée à la somme de 100 € par jour de retard, courant dans les huit jours de la réception de la mise en demeure (par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier) qui lui sera adressée par le bailleur, à moins que ce dernier ne préfère mettre en œuvre la clause résolutoire de plein droit ci-après stipulée.

Si, à la suite des vérifications effectuées par le bailleur, il s'avère que le prix total des séjours déclaré par le preneur est inférieur de plus de 5 % au prix total des séjours réellement encaissés, il sera redevable d'une indemnité égale à 1,5 % des loyers restant éventuellement dus sans préjudice d'un intérêt au taux de 3 % l'an calculé à compter du jour où ces loyers auraient normalement dû être versés au bailleur. Le preneur sera également redevable de l'intégralité des frais (de contrôle, d'expertise...) exposés par le bailleur pour opérer le rétablissement du prix de vente des séjours réellement comptabilisé.

Intangibilité du loyer

Les parties déclarent que le loyer, tel que défini au a) ci-avant, échappe à l'ensemble des règles fixées par le statut des baux commerciaux. En conséquence toute intervention de l'autorité judiciaire tendant à écarter les mécanismes prévus conventionnellement par les parties, notamment pour rechercher la valeur locative, est exclue d'un commun accord entre bailleur et preneur.

C) Paiement du loyer

Le loyer sera payable chaque mois à hauteur des sommes déterminées dans les conditions ci-avant définies.

Dans le cas où la sous-location du bien résulterait :

- soit du fait ou d'une faute du bailleur,
- soit de l'apparition de désordres de nature décennale,
- soit de la survenance de circonstances exceptionnelles et graves (telles que incendie de l'immeuble, fermeture administrative, etc...) affectant le bien et ne permettant pas une occupation effective et normale.

Le loyer défini ci-avant ne sera pas payé jusqu'au mois suivant la fin du trouble de jouissance.

D) Assujettissement du Loyer à la T.V.A.

Il est précisé que la présente location est soumise de plein droit à la T.V.A. compte tenu de la nature de l'activité exercée au sein de la résidence de tourisme classée conformément aux dispositions de l'article 261 D 4° a) du Code Général des Impôts ainsi qu'à raison de la fourniture par le PRENEUR d'au moins trois des quatre prestations para-hôtelières prévues à l'article 261 D 4° b) du même Code.

Le présent bail est consenti, moyennant un loyer assujetti à la TVA, au taux en vigueur, par l'option du bailleur, conformément aux dispositions de l'article 293 F du Code Général des Impôts.

Les Parties conviennent que la quote-part de loyer représentative des locaux d'habitation soumise au taux réduit de TVA (10 % à ce jour).

Observation étant faite que si les taux de TVA sont modifiés, le preneur supportera et acquittera la TVA au nouveau taux de manière automatique, sans que cela puisse s'analyser en une augmentation ou diminution de loyer.

Le bailleur déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer à la franchise en base. Il s'engage à ce titre à adresser aux services fiscaux, par lettre recommandée, une renonciation expresse au régime de la franchise en base prévu à l'article 293 B du Code général des impôts et à opter corrélativement pour un régime réel d'imposition en sus de l'option exercée sur la déclaration d'existence prévue à l'article 286.1 du même Code.

Le bailleur facturera, en conséquence, au preneur le montant de la taxe, au taux en vigueur afférent. Cette taxe devra lui être réglée en même temps que le loyer lui-même selon les modalités et sous les sanctions prévues au présent contrat.

Article 8 – Mandat exprès de facturation

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

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

Les factures de loyer seront établies par le preneur au nom et pour le compte du bailleur et doivent présenter la même forme que si elles étaient établies par ce dernier.

Elles doivent donc comporter toutes les mentions prescrites par la réglementation en vigueur, un double de chaque facture sera adressé au bailleur, l'original étant conservé par le preneur.

Le bailleur souscrit l'engagement :

- de verser au Trésor la taxe mentionnée sur les factures établies en son nom et pour son compte,
- de réclamer immédiatement le double de la facture si cette dernière ne lui est pas parvenue,
- de signaler au Mandataire toute modification dans les mentions comportant l'identification de son entreprise.

Le bailleur dispose d'un délai de six mois à compter de la réception du double de la facture pour en contester la teneur ou le contenu.

Ce mandat exprès de facturation est conclu, à titre gratuit, pour toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements.

A défaut d'exécution, par une partie, d'une des charges et conditions du mandat, celui-ci pourra être résilié de plein droit par l'autre partie, après mise en demeure restée infructueuse pendant deux mois, indépendamment du sort du présent bail.

Le bailleur s'engage à quittancer la facture trimestrielle de la partie en numéraire du loyer T.T.C. qui sera établie pour son compte par le preneur.

Article 9 – Revente des locaux loués

En cas de revente ou de cession de son bien en cours d'exécution du présent bail, le BAILLEUR s'engage à transférer sur son acquéreur les droits et obligations résultant du présent contrat et en informer le preneur avec un préavis de 3 mois.

Il est institué un droit de préférence au profit du preneur en cas de décision de vente de ses locaux par le bailleur. Ce dernier devra alors notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au preneur l'ensemble des conditions de la vente projetée (désignation des biens, prix, identité du candidat acquéreur, conditions suspensives ... etc) au moins trois (3) mois avant la date prévue pour la signature de l'acte authentique. Le preneur ou la personne physique ou morale qu'il entendra subroger dans ses droits, disposera alors d'un délai d'un (1) mois pour notifier son acceptation. En cas de silence du preneur, il sera réputé avoir refusé l'offre et le bailleur pourra poursuivre l'opération envisagée avec le candidat initial. Il est précisé que ce seront les dates de réception des notifications (LR-AR) qui feront foi au regard des délais visés au présent article.

En cas de décision d'acquérir aux charges et conditions proposées, le bailleur sera tenu de vendre ses locaux au preneur qui sera tenu de les acquérir dans les meilleurs délais, sous les conditions et délais prévus à l'article L. 145-46-1 du Code de commerce.

En cas de revente ou de cession de son bien en cours d'exécution du présent bail sans exercice par le preneur de son droit de préférence, le bailleur s'engage à transférer sur son acquéreur les droits et obligations résultant du présent contrat.

Article 10 – Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution, par le preneur de l'un quelconque de ses engagements, et notamment en cas de non paiement des loyers à l'une des échéances, le bailleur aura la faculté de résilier le présent contrat. Cette résiliation interviendra après une mise en demeure ou une sommation restée sans effet pendant une durée de trois mois.

Article 11 – Force majeure

Si un changement de législation civile ou fiscale ou de réglementation venait à modifier fondamentalement les conditions d'application du présent contrat, les dispositions de celui-ci seraient résolus de plein droit à la date de parution des nouveaux textes légaux ou réglementaires.

Article 12 – Déclarations sanitaires

1° État parasitaire

Le bailleur déclare que les locaux loués ne dépendent pas d'un immeuble situé dans une zone infestée de termites et visée par un arrêté préfectoral.

Toutefois, si en cours de bail, l'immeuble venait à être cartographié dans une zone à risque, le bailleur s'engage à en avvertir le preneur.

Dans cette hypothèse, et si en cours de bail, le preneur venait à constater la présence de termites, il s'oblige à déclarer dans le mois cette présence à la mairie de VOIRON.

Enfin, le bailleur s'engage à réaliser en cours de bail toute investigation, contrôle ou travaux qui seraient rendus nécessaires par une nouvelle réglementation en matière de parasites ou sur injonction du maire.



2° État des risques et pollutions (ERP)

Les parties déclarent être informées par le rédacteur des présentes des obligations pesant sur le bailleur aux termes des dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement et moyennant la remise d'un état des servitudes « risques » et « pollutions » relatifs à l'information sur les sols. **Le preneur dispense expressément le bailleur d'avoir à lui remettre l'état des risques et pollutions**, déclarant parfaitement connaître les lieux pour les occuper déjà et renonçant dès à présent à tout recours à l'encontre du bailleur à ce titre.

Le bailleur déclare, en outre, que les locaux loués dépendent d'un immeuble qui n'a subi aucun sinistre, donnant lieu au versement d'une indemnité en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances, du fait d'une catastrophe technologique ou naturelle.

3° Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur les termites

L'immeuble n'étant situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article L.133-5 du Code de la construction et de l'habitation, ou par arrêté municipal en application de l'article L.133-1 du même code, il n'a pas été établi d'état relatif à la présence de termites.

Toutefois, si en cours de bail, l'immeuble venait à être cartographié dans une zone à risque, le bailleur s'engage à en avvertir le preneur.

Dans cette hypothèse, et si en cours de bail, le Preneur venait à constater la présence de termites, il s'oblige à déclarer dans le mois cette présence à la mairie de VOIRON et à en informer immédiatement le bailleur.

Enfin, le bailleur s'engage à réaliser en cours de bail toute investigation, contrôle ou travaux qui seraient rendus nécessaires par une nouvelle réglementation en matière de parasites ou sur injonction du maire.

4° Situation de l'immeuble au regard de la réglementation relative à la mэрule

le bailleur déclare qu'à ce jour les locaux loués ne sont pas inclus dans une zone de présence de risque de mэрule au sens de l'article L.133-8 du Code de la Construction et de l'Habitation et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tel champignon dans les locaux loués.

5° Diagnostic de performance énergétique (D.P.E.)

Les parties prennent acte des termes de l'article L134-3 du Code de la construction et de l'habitation, relatifs au diagnostic de performance énergétique.

Le preneur dispense expressément le bailleur d'avoir à lui remettre le diagnostic de performance énergétique, déclarant parfaitement connaître les lieux, pour les occuper déjà.

Article 13 – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à l'adresse ci-dessus figurant en tête des présentes.

Article 14 – Attribution de juridiction

Pour tout litige pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution du présent bail, les parties s'efforceront de le résoudre à l'amiable. A défaut, il est fait attribution de juridiction aux Tribunaux du lieu de situation de l'immeuble loué.

Fait à Voiron
Le 18 avril 2021

En deux exemplaires originaux, dont un pour le bailleur.

LE PRENEUR

LE BAILLEUR

