

L'AN DEUX MILLE NEUF

LE *01 novembre*

Me Florence VIALLEFONT, Notaire à MAUBOURGUET (65700), 15 Rue Georges Clémenceau, soussignée,

A reçu le présent acte authentique contenant **BAIL COMMERCIAL**, à la requête des personnes ci-après nommées :

IDENTIFICATION DES PARTIES

BAILLEUR

1°) Madame Annick Louise RIO, sans profession, veuve de Monsieur Jacques Guy Auguste MOULEDOUS, demeurant à MAUBOURGUET (65700), 54 rue de l'Hôtel de Ville.

Née à BAGNOLET (93170), le 01 Février 1941.

De nationalité Française.

2°) Monsieur Franck Emmanuel Roger MOULEDOUS, chef de salle, époux de Madame Maria Theresa Josue SOLOMON, demeurant à MAUBOURGUET (65700), 54 rue de l'Hôtel de Ville.

Né à SAINT BRIEUC (22000), le 05 Août 1965.

De nationalité Française.

Marié à NEW YORK (USA), le 19 mai 1994, transcrit au Consulat Général de France le 28 septembre 1995.

Les époux ayant fixé leur premier domicile après le mariage aux ETATS-UNIS et leurs intérêts pécuniaires y étant également fixés, ils se trouvent donc soumis au régime séparatiste de l'état de NEW YORK (ETAT-UNIS)

Ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure.

3°) Madame Anne Michèle MOULEDOUS, employée Air France, épouse de Monsieur Juan ALCHOURRON, demeurant à MONTREAL (CANADA), 4631 HINGSTON (NDG) H4A2K2:

DMEN

CD

M

FR

FR

M

HL

CD

Née à MAUBOURGUET (65700), le 30 Janvier 1967.

De nationalité Française.

Mariée à BUENOS AIRES (Argentine), le 1^{er} décembre 1993, transcrit au consulat Général de France à BUENOS AIRES le 13 octobre 1999. Les époux ayant fixé leur premier domicile après le mariage au Argentine et leurs intérêts pécuniaires y étant également fixés, ils se trouvent donc soumis au régime légal de société conjugale ARGENTIN assimilable au régime de la participation aux acquêts.

Ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure.

Ci-après dénommé "Le BAILLEUR",

LOCATAIRE

La société dénommée DARTIGUES-DUVIN, société en nom collectif, au capital de 3.048,98 euros, dont le siège social est à MAUBOURGUET (65700), 64 rue de l'Hôtel de Ville, immatriculée au RCS de TARBES sous le numéro 319 244 935 - N° de gestion 80B113, dont l'extrait K bis est demeuré ci-annexé.

Représentée par ses deux gérants associés,

Monsieur Bruno Noël Eugène Michel DUVIN, pharmacien, demeurant à MAUBOURGUET (65700), 105 Route de Pau, né à LOURDES, le 25 décembre 1963,

Et Madame Christine Marie Pascale DARTIGUES, pharmacienne, demeurant à MAUBOURGUET (65700), 105 Route de Pau, née à SEMEAC le 03 avril 1966,

Les époux DUVIN/DARTIGUES sont mariés sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me DHERS, notaire à CASTELNAU MAGNOAC, le 26 octobre 1990, préalable à leur union célébrée à la mairie de TARBES, le 23 novembre 1990

Monsieur et Madame DUVIN, agissants en leur qualité de co-gérants et seuls associés.

Ci-après dénommé "Le LOCATAIRE".

PRESENCE ou REPRESENTATION

Mme Annick MOULEDOUS et Mme Anne MOULEDOUS sont représentée par M. Franck MOULEDOUS, ici présent et sus-nommé en vertu des pouvoirs qui lui ont été donnés aux termes de deux procurations sous seing privé dont les originaux demeurent annexés aux présentes.

II/ Le locataire est représenté comme il a été dit ci-dessus.

EXPOSE

Préalablement à la convention faisant l'objet des présentes, le BAILLEUR expose ce qui suit :

CD PM (FR) EW M AR CG

* Suivant acte reçu par Maître CARNEJAC, notaire à VIC EN BIGORRE le 07 avril 1998, Monsieur Jacques MOULEDOUS a donné à bail commercial l'immeuble ci-après désigné à la Société dénommée SNC KAYDEL ET MARCHELOT, société en nom collectif au capital de 20.000 francs, ayant son siège social à MAUBOURGUET, 64 rue de l'Hôtel de Ville, identifiée sous le numéro SIREN 319 244 935 RCS de TARBES, pour une durée de neuf ans à compter du 1^{er} novembre 1997, jusqu'au 31 octobre 2006.

* La société en nom collectif SNC KAYDEL ET MARCHELOT est devenue par suite de la cession de parts et du changement de dénomination sociale la société en nom collectif DARTIGUES-DUVIN, dont les gérants associés sont M. et Mme DUVIN sus nommés.

* Suivant acte reçu par Me MARTIN le 19 novembre 2003, M. Jacques MOULEDOUS, bailleur initial a fait donation à son épouse, Mme Annick RIO, sus nommé, de la moitié en pleine propriété du bien objet des présentes.

* Suivant acte reçu par Me MARTIN le 16 septembre 2004, M. et Mme Jacques MOULEDOUS ont fait donation de la nue propriété de l'immeuble objet des présentes à leurs deux enfants, sus nommés.

* L'usufruit de M. Jacques MOULEDOUS s'est éteint par suite de son décès survenu à MAUBOURGUET le 13 novembre 2004. Mme veuve MOULEDOUS reste donc la seule usufruitière des biens immobiliers objets des présentes.

*** En vertu des présentes, les parties, bailleur et preneur, ont convenu d'un commun accord de procéder au renouvellement dudit bail et de signer un nouveau bail ce jour. Il est ici précisé que l'exploitation du fonds n'a jamais été interrompue et que le présent bail est conclu dans la continuité du précédent.**

Il est propriétaire des biens ou droits immobiliers suivants:

DESIGNATION DU BIEN LOUE

Dans un immeuble sis à MAUBOURGUET (65700), 64 rue de l'Hôtel de Ville,

Un local commercial sis au rez-de-chaussée dudit immeuble, comprenant : un magasin en façade à l'angle de la rue de l'Hôtel de ville et de la rue Georges Clemenceau, figurant au cadastre sous les relations suivantes :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	NATURE	CONTENANCE		
				HA	A	CA
AM	83	RUE MARECHAL JOFFRE	S		04	57

DUVIN

CG

M

Sto

R

M
Mk

CG

BAIL COMMERCIAL

Le BAILLEUR loue à titre commercial au LOCATAIRE qui accepte, le bien dont la consistance et la désignation figurent dans l'exposé qui précède, ainsi qu'il existe avec toutes ses dépendances.

Le LOCATAIRE déclare parfaitement connaître les lieux loués pour être actuellement locataire dudit immeuble.

DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de NEUF années entières et consécutives à compter **rétroactivement du 1^{er} novembre 2009 jusqu'au 31 octobre 2018.**

DESTINATION

Le bien loué devra servir exclusivement à usage d'officine de pharmacie.

Le LOCATAIRE ne pourra exercer dans les lieux loués, même à titre temporaire aucune autre activité.

Il devra, en outre, se conformer aux prescriptions administratives et autres concernant ce genre d'activité.

LOYER

Montant du loyer annuel

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de DIX MILLE CINQ CENT QUATRE EUROS ET CINQUANTE-SIX CENTIMES (10504,56€).

Modalités et lieu de paiement du loyer

Le loyer sera payable d'avance en douze termes égaux de HUIT CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS ET TRENTE-HUIT CENTIMES (875,38€), chacun. Ce loyer sera payable au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Précision étant ici faite que ledit loyer n'est pas soumis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

REVISION DU LOYER

Le BAILLEUR et le LOCATAIRE conviennent expressément, à titre de condition essentielle et déterminante du présent bail, ce qui suit, savoir :

- que le loyer ci-dessus fixé ne subira aucune variation pour la première année du bail.

- et qu'ensuite, conformément à l'article L. 145-39 du Code de commerce, le loyer de base sera ajusté chaque année, à la date d'anniversaire de prise d'effet du bail, en fonction de la variation en plus ou en moins, depuis l'origine du bail, de l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE.

Pour l'application de la présente clause d'échelle mobile, il est précisé que l'indice de base sera le dernier indice connu à ce jour, soit celui du 1^{er} trimestre 2009, étant de 1503.

CD

M

FA

FR

DON

M

FR

CD

En conséquence, pour chaque année le loyer sera déterminé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

- le loyer de base, soit HUIT CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS ET TRENTE-HUIT CENTIMES (875,38€),
- l'indice de base indiqué ci-dessus,
- et le montant du nouvel indice.

De convention expresse, cette révision se fera automatiquement sans qu'aucune notification par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ni aucune mise en demeure ne soient nécessaires pour rendre exigible le montant du loyer révisé.

Au cas où l'indice contractuel de comparaison ne serait pas encore publié à la date prévue pour la révision annuelle, le loyer exigible serait calculé provisoirement en prenant pour indice de comparaison le dernier indice connu à cette date et une régularisation serait effectuée lors de la publication de l'indice.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publié.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus choisi, il serait remplacé par un nouvel indice équivalent, fixé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un tribunal arbitral.

L'absence d'indice de référence n'autorisera pas le LOCATAIRE à retarder ou à différer le paiement de chaque terme de loyer, sur la base du dernier indice connu, sauf redressement ultérieur aussitôt la difficulté aplanie.

Enfin, il est précisé que la présente clause ne fera pas obstacle à toute demande en révision qui pourrait être formée par l'une ou l'autre des parties, en application des articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce.

ENREGISTREMENT

MODALITES DE PAIEMENT

Conformément à l'article 10 de la loi numéro 69-1168 du 26 Décembre 1969 et à l'instruction administrative du 2 mars 1970, le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement, et les droits seront, le cas échéant, perçus annuellement au vu de la déclaration de revenus souscrite par le BAILLEUR.

Toutefois, dans l'hypothèse où la formalité d'enregistrement serait requise par les parties, il sera alors perçu un droit fixe dont le taux est fixé par l'article 739 du C.G.I.

CONDITIONS GENERALES

Le bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que les parties, chacune en ce qui la concerne, s'engagent à exécuter et accomplir, savoir :

A - CONDITIONS COMMUNES

1°) Faculté de congé

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le LOCATAIRE aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délais de l'article L. 145-9 dudit code, et le BAILLEUR aura la même faculté, s'il entend invoquer les dispositions des articles

DM

CD

M

FOE

FN

MH

M

CD

L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du même code, afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

2°) Déspécialisation

Par application des dispositions de l'article L. 145-47 du Code de commerce, le LOCATAIRE aura la faculté d'adjoindre à l'activité prévue au présent bail, des activités connexes ou complémentaires; pour ce faire, le LOCATAIRE devra faire connaître son intention au BAILLEUR par acte extrajudiciaire en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé, cette formalité valant mise en demeure au PROPRIETAIRE de faire connaître, dans un délai de deux mois à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités.

Et par application des dispositions des articles L. 145-48 et suivants du Code de commerce, le LOCATAIRE aura la faculté de demander au BAILLEUR, par acte extrajudiciaire, à être autorisé à exercer dans les lieux loués, une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au présent bail, cette demande devant comporter, à peine de nullité, l'indication des activités dont l'exercice est envisagé et, en outre, devant être dénoncée par acte extrajudiciaire aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce.

3°) Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou à défaut de paiement dans les délais impartis de rappels de loyers pouvant notamment être dus après révision judiciaire du prix du bail renouvelé, ou encore, à défaut d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, et après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire resté sans effet pendant un mois, et exprimant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause en cas d'inexécution dans le délai précité, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

L'expulsion du LOCATAIRE ou de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel, sans préjudice de tous dépens et dommages et intérêts, et du droit pour le BAILLEUR d'exercer toute action qu'il jugerait utile, sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles passé le délai sus-indiqué.

4°) Solidarité - Indivisibilité

Les obligations résultant du présent bail pour le LOCATAIRE constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement ou à l'exécution, une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, leur coût en sera payé par ceux à qui elles seront adressées.

CO

M

FD

FV

dk

DMN

07

09

B - CONDITIONS A LA CHARGE DU LOCATAIRE

Le présent bail est respectivement consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que le LOCATAIRE s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

1°) Etat des lieux

Il prendra le bien loué dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance.

A défaut d'état des lieux, il sera réputé avoir reçu les locaux en parfait état.

2°) Entretien - Réparations

Il entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives pendant toute la durée du bail.

Il ne pourra exiger du BAILLEUR, pendant cette même durée, aucune mise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, sauf les grosses réparations telles que prévues à l'article 606 du Code civil et le cas échéant les travaux de ravalement.

Le LOCATAIRE sera tenu d'effectuer dans les lieux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage et, en général, toute réfection ou remplacement s'avérant nécessaire, pour quelque cause que ce soit, notamment en ce qui concerne les ferrures des portes croisées, persiennes, volets roulants, appareils sanitaires, robinetterie, canalisation d'eau, de gaz éventuellement, tuyaux de vidange, etc..., sans que cette énumération soit exhaustive.

Il prendra également toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations d'eau ou de gaz, de chauffage ou autres. Il supportera les frais de réparations ou dégâts de toute espèce causés par l'inobservation des conditions ci-dessus.

Il devra en outre entretenir tous équipements spécifiques tels que climatisation, ventilations, installations électriques et téléphoniques, conformément aux normes en vigueur, et les rendre en parfait état d'utilisation.

Enfin, il devra rendre les revêtements de sols en parfait état, compte tenu d'une usure normale, à l'exclusion des tâches, brûlures, déchirures ou décollements.

A défaut d'exécution de ces travaux, le BAILLEUR pourra se substituer au LOCATAIRE et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du LOCATAIRE, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

3°) Garnissement

Il devra tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, effets mobiliers et matériels en quantité et valeur suffisantes lui appartenant, pour répondre à tout moment du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du présent bail.

CO

CM

RE

FW

CM

CO

HK DMN

4°) Transformations

Il aura à sa charge exclusive les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité. Ces transformations ne pourront être faites qu'après accord préalable et écrit du BAILLEUR, sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de ce dernier dont les honoraires et vacations seront à la charge du LOCATAIRE et, le cas échéant, après accord de l'assemblée générale des copropriétaires.

Précision étant ici faite que des travaux ont été effectués par le LOCATAIRE, notamment des travaux d'agrandissement d'ouverture dans les murs portants, et réagencement de l'intérieur des locaux. Ces travaux ont été autorisés par le BAILLEUR, ce qui est reconnu ici par les parties.

Par suite de ces travaux, les compteurs d'eau de l'immeuble, situés initialement dans une entrée, sont actuellement situés dans la pharmacie.

En conséquence, le locataire s'engage à laisser l'accès desdits compteurs au bailleur.

Au cas où le BAILLEUR souhaite réaliser des travaux ou consulter ces compteurs, il devra en informer le LOCATAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception au moins huit jours avant la date prévue. Il est convenu entre les parties que le BAILLEUR pourra accéder au compteur en dehors des heures d'ouverture de la pharmacie.

Etant précisé que des travaux de surélévation ont été effectués par le locataire sur l'immeuble mitoyen dont il est propriétaire, avec l'accord du bailleur.

5°) Changement de distribution

Il ne pourra faire dans les locaux loués, sans le consentement exprès et écrit du BAILLEUR, aucune démolition, aucun percement de murs, de cloisons ou plancher, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR, dont les honoraires seront à la charge du LOCATAIRE, et le cas échéant, après accord de l'assemblée générale des copropriétaires comme il a été dit ci-dessus (paragraphe 4).

6°) Améliorations

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le LOCATAIRE, même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité. Sauf convention contraire, le BAILLEUR ne pourra exiger en fin de bail la remise du bien loué dans son état primitif aux frais du LOCATAIRE, en ce qui concerne les travaux qu'il aura expressément autorisés.

7°) Travaux

Il supportera la gêne résultant éventuellement pour lui de l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le BAILLEUR estimerait nécessaires, utiles ou simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail dans les

M

C

(FR)

EV

MK

M

C

DM

locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si cette durée excédait quarante jours, à la condition que les travaux soient exécutés sans interruption, sauf cas de force majeure.

En cas d'interruption de l'activité du LOCATAIRE, rendue nécessaire par les travaux diligentés par le BAILLEUR, celui-ci prend l'engagement, préalablement à leur commencement, de contracter une assurance spéciale aux fins d'indemniser le locataire pour sa perte d'activité.

Le LOCATAIRE devra souffrir tous travaux intéressant les parties communes, ainsi que ceux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble.

Seulement en cas de travaux diligentés par le BAILLEUR, le LOCATAIRE devra déposer, aux frais dudit BAILLEUR et dans un délai raisonnable, tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour tout travaux, toute recherche et toute réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

8°) Jouissance des lieux

Il devra jouir du bien loué en bon père de famille et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux voisins. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, odeurs ou trépidations et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements sanitaires, arrêtés de police, et autres et veiller à toutes les règles concernant l'hygiène, la salubrité, et autres.

9°) Impôts et charges divers

Le LOCATAIRE acquittera ses impôts personnels : taxe d'habitation, taxe professionnelle, taxes annexes aux précédentes, et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

Le LOCATAIRE devra rembourser chaque année au BAILLEUR, le prorata de taxe foncière, stricto sensu (sans les ordures ménagères) calculé au regard de la superficie des locaux loués par rapport à la superficie totale de l'immeuble cadastré section AM n°83 et au vu du rôle de la taxe foncière, éditée par l'administration fiscale, dont la copie sera fournie intégralement par le BAILLEUR au LOCATAIRE, soit un prorata d'environ 133/616 èmes de la totalité des taxes foncières.

DMN

①

②

M

M

EW

M

CS

Concernant la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, éditée dans le même rôle que la taxe foncière, et relative au locaux loués au locataire, elle ne sera pas remboursée au BAILLEUR au prorata comme expliqué ci-dessus, LE LOCATAIRE devant utiliser un système de recollement et ramassage des ordures spécifiques au regard des obligations légales inhérentes à son activité et aux risques liés à celle-ci.

10°) Responsabilité et Recours - Assurances

Le LOCATAIRE devra :

- répondre des dégradations et pertes qui surviennent au cours de son occupation dans les lieux loués, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par faute du BAILLEUR ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit.

- faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel et, le cas échéant, les marchandises de son commerce.

- contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques.

- justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du BAILLEUR.

Si l'activité exercée par le LOCATAIRE entraînait pour le BAILLEUR des surprimes d'assurances, le LOCATAIRE devrait rembourser au BAILLEUR le montant de ces surprimes.

- déclarer expressément à ladite compagnie les renonciations à recours énoncées ci-après.

- déclarer immédiatement à sa compagnie et d'en informer conjointement le BAILLEUR, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être responsable personnellement et d'être tenu de rembourser au BAILLEUR le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre.

Il s'engage à laisser à tout moment libre accès aux locaux qui lui sont loués afin de limiter tous risques d'incendie, d'inondation ou autres, notamment en cas d'absence prolongée ou en période de vacances.

Il s'engage à ne faire aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente, ne pas brancher d'appareils à gaz ou à mazout sur des conduits qui n'ont pas été conçus pour cet usage. Il sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultant de l'inobservation de la présente clause, et également des dégâts causés par la condensation ou autre.

Il renonce à tout recours contre le BAILLEUR :

- en cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, des télécommunications.

- au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie, ou expropriés.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including "M", "Hk", "M", and "DHN".

Il s'engage à donner accès dans les lieux loués au BAILLEUR ou à son représentant, à ses architectes ou à ses entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire.

11°) Cession - Sous-location

Il ne pourra, dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni sous-louer en tout ou en partie les locaux loués sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, excepté dans le cas de cession du bail à son successeur dans son commerce ou son entreprise ou encore, si le LOCATAIRE est une société, à toute société apparentée, étant précisé que constitue une société apparentée, toute société qui est contrôlée à cinquante pour cent (50%) au moins, directement ou indirectement, par la Société bénéficiaire du présent bail.

Dans tous les cas, le LOCATAIRE demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et des charges et l'exécution des conditions du bail et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux.

En outre, toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui en vigueur à cette date, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du BAILLEUR et elle devra être réalisée par acte authentique auquel le BAILLEUR sera appelé et dont une copie exécutoire lui sera remise sans frais pour lui.

12°) Visite des lieux

Il devra laisser le BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand le BAILLEUR le jugera à propos. Il devra laisser visiter les lieux en cas de congé ou en cas de mise en vente, et à défaut d'accord, tous les jours entre 7H30 et 8H30 heures et de 19H30 à 20H30, soit avant et après les heures d'ouverture de la Pharmacie et après en avoir informé le LOCATAIRE par lettre recommandée adressée huit jours au minimum avant le (s) jour(s) choisi(s) pour la visite, sauf dimanches et jours fériés.

13°) Remise des clefs

Il rendra les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précède, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clefs ou leur acceptation par le BAILLEUR ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le LOCATAIRE le coût des réparations de toute nature dont celui-ci est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

14°) Démolition totale ou partielle des biens loués - Destruction - Expropriation

Dans le cas où, par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause indépendante de la volonté du BAILLEUR, les biens loués venaient à être démolis ou détruits, totalement ou partiellement, ou encore déclarés insalubres, le présent

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including "DMW" and several other illegible marks.

bail serait résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du BAILLEUR.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au BAILLEUR, tous les droits du LOCATAIRE étant réservés contre la partie expropriante.

15°) Exclusion de responsabilité du BAILLEUR

Le LOCATAIRE renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux qui pourrait être commis dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble, sauf dans le cas où ces actes seraient commis par toute personne dont le BAILLEUR serait reconnu civilement responsable.

- en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, les ascenseurs, monte-charge, etc....

- en cas de trouble apporté à la jouissance du LOCATAIRE par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité du BAILLEUR, le LOCATAIRE devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.

- en cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable de tous dégâts ainsi occasionnés, sauf s'il n'a pas rempli ses obligations au titre de l'article 606 du Code civil.

16°) Tolérances - Modifications

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral.

Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérances, soit de la passivité du BAILLEUR, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

17°) Exploitation du commerce - Entretien de la devanture

Le LOCATAIRE devra exercer son activité en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. Le bien loué devra être constamment ouvert et achalandé, sauf fermeture d'usage. Aucun étalage ne sera fait en dehors, sur la voie publique. Le LOCATAIRE ne pourra faire entrer ni entreposer dans le bien loué des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient en dehors de celles liés à son activité.

Il ne pourra apposer sur la façade de l'établissement aucune affiche et aucun écriteau quelconques autres qu'une enseigne portant son nom et la nature de son commerce, conformément à l'usage, mais sous son entière responsabilité. Cette enseigne ne pourra être posée que sur la façade, et sans pouvoir déborder de cette façade, à défaut d'autres dispositions plus contraignantes et notamment du règlement de copropriété.

①

②

③

④

MH

M

DMN

⑤

Outre les obligations d'entretien et de réparations indiquées ci-dessus sous le paragraphe 2°), le LOCATAIRE aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet de la devanture et des fermetures de son établissement, étant précisé que toutes les réparations, grosses et menues, seront à sa charge exclusive. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté.

Enfin, le LOCATAIRE ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR et sans avoir obtenu, au préalable, les autorisations administratives nécessaires.

Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

C - TRAVAUX EXIGES PAR L'ADMINISTRATION

Il est expressément convenu entre le propriétaire et le locataire, que tous les travaux qui seraient imposés par quelque autorité que ce soit, pour mise en conformité des locaux avec de nouvelles règles d'hygiène, de salubrité ou de sécurité, seront à la charge du LOCATAIRE.

INTERDICTIONS AU BAILLEUR

Le BAILLEUR s'interdit pendant tout le cours du présent bail et de ses renouvellements successifs :

- d'exploiter directement ou indirectement dans l'immeuble dont font partie les locaux loués, un commerce similaire à celui du LOCATAIRE,
- de louer à qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce de même nature.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUE

- Origine de propriété de l'immeuble

Originellement ledit immeuble appartenait à M. Jacques Guy Auguste MOULEDOUS, retraité, demeurant à MAUBOURGUET, 64 rue de l'Hôtel de Ville, né à MAUBOURGUET le 6 août 1932, pour les avoir recueilli dans les successions de ses père et mère, ainsi qu'il résulte de deux attestations immobilières :

- attestation immobilière dressée par Maître NIVIERE, notaire à MAUBOURGUET, le 19 octobre 1977, publiée au premier bureau des hypothèques de TARBES le 14 novembre 1977, volume 1277, n°21.
- attestation immobilière établie par Maître GISSOT, notaire à RABASTENS DE BIGORRE, le 23 août 1983, publiée au premier bureau des hypothèques de TARBES le 21 septembre 1983, volume 2575, n°4.

* Suivant acte reçu par Me MARTIN le 19 novembre 2003, M. Jacques MOULEDOUS, bailleur initial a fait donation à son épouse, Mme Annick RIO, sus nommé, de la moitié en pleine propriété du bien objet des présentes, par préciput et hors part. Une copie authentique dudit acte a été publiée au premier

CD

M

FR

FR

FR

M

09

DRON

bureau des hypothèques de TARBES le 30 décembre 2003, volume 2003P, n°7043.

* Suivant acte reçu par Me MARTIN le 16 septembre 2004, M. et Mme Jacques MOULEDOUS ont fait donation en avancement d'hoirie de la nue propriété de l'immeuble objet des présentes à leurs deux enfants, sus nommés, M. Franck MOULEDOUS et Mme Anne MOULEDOUS, pour moitié chacun.

Aux termes dudit acte M. et Mme MOULEDOUS, donateurs ont stipulé une réserve et une réversion d'usufruit au profit du survivant des donateurs.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de TARBES le 04 octobre 2004, volume 2004P, n°4795, suivi d'une attestation rectificative du 27 octobre 2004, publiée le 28 octobre 2004, volume 2004P, n°5307.

* L'usufruit de M. Jacques MOULEDOUS s'est éteint par suite de son décès survenu à MAUBOURGUET le 13 novembre 2004.

DISPENSE DE DOCUMENT D'URBANISME

Les parties, et plus particulièrement le LOCATAIRE, ont dispensé le notaire soussigné de requérir une note de renseignement d'urbanisme ou un certificat d'urbanisme, le LOCATAIRE ayant déclaré parfaitement connaître le bien vendu et avoir pris lui-même auprès des services compétents, tous renseignements concernant les règles d'urbanisme s'appliquant à l'IMMEUBLE et le décharge de toute responsabilité à cet égard.

DECLARATIONS SUR L'AMIANTE

Le BAILLEUR déclare :

- Que l'immeuble loué ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er Juillet 1997, il entre dans le champ d'application des dispositions des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

En conséquence, et conformément aux dispositions prévues par les articles L. 1334-13 et R. 1334-24 du Code de la santé publique, un constat précisant la présence, ou le cas échéant, l'absence de matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante ainsi que la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits, est ci-annexé.

- Que le constat susvisé consiste en un rapport technique établi le 18 septembre 2009, par le cabinet ALLO DIAGNOSTIC, diagnostiqueur, dont il résulte les conclusions suivantes :

- « **NEGATIF** : selon les termes de la législation en vigueur, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante dans le bien visité ».

Quo les recherches relatives à la présence de flocages, de calorifugeages ou de faux plafonds susceptibles de contenir de l'amiante ont été effectuées conformément à l'article R. 1334-15 du code susvisé. Une copie du diagnostic établi le 18 septembre 2009, est ci-annexée.

LUTTE CONTRE LE SATURNISME

ok

DMN

CD

M

FD

M

N

CD

Conformément aux dispositions de l'article L. 1334-6 du Code de la santé publique, un constat de risque d'exposition au plomb de moins d'un an, établi le 18 septembre 2009 par le Cabinet ALLO DIAGNOSTIC, est ci-après annexé.

Il en résulte notamment : « Il a été repéré des revêtements en bon état contenant du plomb dans le bien visité. Il n'a pas été repéré de facteurs de dégradation du bâti dans le bien visité. »

Exonération de la garantie des vices cachés

Il est expressément convenu que le bailleur ne sera tenu à aucune garantie à l'égard du locataire, qui l'accepte expressément, à raison des vices cachés qui pourraient affecter l'immeuble objet des présentes, du fait de la présence de revêtements contenant du plomb.

CERTIFICAT PARASITAIRE

Un Certificat parasitaire de l'IMMEUBLE objet des présentes a été délivré le 18 septembre 2009 par le cabinet ALLO DIAGNOSTIC, diagnostiqueur, duquel il résulte notamment ce qui suit :

Conclusion : « NEGATIF : l'ensemble du bien expertisé ne présente aucune trace visibles sans démontage ni sondage destructif d'infestation par les termites. »

Le LOCATAIRE reconnaît :

- avoir pris personnellement connaissance de ce certificat et en posséder une copie ;
- renoncer à toute réclamation de ce chef à l'égard du BAILLEUR.

DECLARATION RELATIVES A LA SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

L'arrêté préfectoral, prévu à l'article L125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, est intervenu pour le département des Hautes Pyrénées le 3 mars 2009 n°2009-62-2

La commune de MAUBOURGUET sur le territoire de laquelle sont situés les biens objet des présentes est listée par cet arrêté

Etat des Risques (art L125-5 I du Code de l'environnement)

Les informations mises à disposition par le Préfet (Fiche communale jointe) font mention de l'existence sur la commune de MAUBOURGUET des plans de prévention des risques suivants :

A/ Situation de l'immeuble au regard d'un plan ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles (PPRn)

- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit : **OUI**
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation : **non**
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé : **non**
- Les risques naturels pris en compte : **INONDATION**

(Handwritten signatures and initials)

B/ Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRt)

- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt approuvé : non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt prescrit : non

C/ Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité : ZONE 0

Le vendeur déclare qu'il résulte de la consultation de ces plans que les biens sont inclus dans leur périmètre.

Ce plan avec l'indication de la situation de l'immeuble est demeuré annexé aux présentes après mention.

L'Etat des risques naturels et technologiques conforme à l'arrêté du 13 octobre 2005 pris en application de l'article R 125-26 du Code de l'environnement est également annexé.

Déclaration relatives aux sinistres (art L125-5 IV du Code de l'environnement)

En application de l'article L125-5 IV du Code de l'environnement, le BAILLEUR déclare que pendant la période où il a été propriétaire, les biens n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L125-2 ou de l'article L128-2 du Code des assurances, et que par ailleurs, il n'avait pas été lui même informé de tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

DOSSIER de PERFORMANCES ENERGETIQUES (DPE)

Le BAILLEUR déclare avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions de l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation et reconnaît, avoir été informé que les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6 du Code de la construction et de l'habitation ont fait l'objet d'un décret en Conseil d'Etat .Du fait de la publication dudit décret, l'état de l'installation intérieure est devenu obligatoire.

Le BAILLEUR a fourni ce jour ledit état au LOCATAIRE qui a été délivré par ALLO DIAGNOSTIC sus-dénommée, le 18 septembre 2009 demeuré annexé aux présentes, dont il résulte que dans le bien visité, d'une superficie de 133m², la consommation indicative est de :

141 KWhep/m²/an

et que l'émission à effet de serre est de 7 Kg eqCO₂/m² /an

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance depuis la délivrance du dossier de performance énergétique susvisé, aucune modification des caractéristiques énergétiques de l'immeuble objet du présent acte n'est intervenue.

Le LOCATAIRE est par ailleurs ici informé que, selon l'article L.271-4, II in fine du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à

CD

M

FW

FW

DLH

M

DLH

CD

l'encontre du BAILLEUR des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

CHANGEMENT DANS LA SITUATION DU LOCATAIRE

Le LOCATAIRE devra notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil ou de structure juridique pouvant survenir au cours du présent bail ou de ses renouvellements.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, sans aucune exception ni réserve, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au BAILLEUR, seront supportés et acquittés par le LOCATAIRE qui s'y oblige.

Le montant des honoraires s'élève à la somme de mille euros hors taxe.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

ODONT ACTE sur 17 pages.

Fait et passé au siège de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

A la date sus indiquée.

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

Les parties approuvent :

- Renvois :
- Mots rayés nuls :
- Chiffres rayés nuls :
- Lignes entières rayées nulles :
- Barres tirées dans les blancs :

RENOIS

Il y a lieu le cas échéant de réincorporer dans le corps du présent acte, le texte du ou des renvois suivants, spécialement approuvés qui ne forment qu'un tout avec lui:

The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials. On the left, there is a large, stylized signature that appears to be 'CD' or 'JD' with a flourish underneath. To its right is another signature, possibly 'M'. On the right side, there are several more signatures and initials, including 'DMW', 'FW', 'MK', and 'CG'. The signatures are written in dark ink on a white background.

ATTESTATION D'INDÉPENDANCE ET DE MOYENS

Je, soussigné Jean-Nicolas Laurenceau, Président-du groupe Allo Diagnostic, atteste sur l'honneur que la société Allo Diagnostic répond en tous points aux exigences définies par les articles L 271-6 et R 271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

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

La société Allo Diagnostic est titulaire d'une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions (RC professionnelle AXA polices n°3912280604 & 3912431104).

Enfin, la société Allo Diagnostic dispose évidemment des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier de diagnostics techniques.

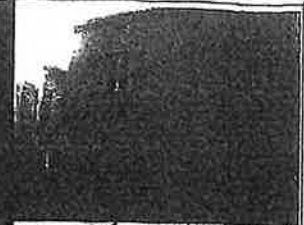
Fait à Champeussé-sur-Baconne, le 1er juillet 2008

Jean-Nicolas Laurenceau
Président du groupe Allo Diagnostic



AK

CD



BIEN IMMOBILIER EXPERTISE :

**64 RUE DE L HOTEL DE VILLE
65700 MAUBOURGUET**

Lot(s) : Demandé - Non communiqué à ce jour
Références Cadastres : Demandé - Non communiqué à ce jour
Appartenant à : Madame MOULEDOUS
65700 MAUBOURGUET
Expertise demandée par : Madame MOULEDOUS (Propriétaire)
MAUBOURGUET
Visite effectuée le : 17/09/2009
Nature / état de l'immeuble : Bâti Meublé
N° de dossier : 202806

ALLODIAGNOSTIC BIGORRE

SAS TULIP SUD OUEST
RCS : 490360674
30, rue Edouard Dallas
65600 TARBES SEMEAC

Diagnostique effectués par :
Sylvain Porcel

Diagnostiqueur certifié par un organisme accrédité COFRAC
Certification n° 7-0129 / CPDI 0869
Domaines : plomb, amiante, termites, DPE, gaz, électricité
Décernée par : Certifi / iCert

Vérifiez vous-même sur Internet la certification de notre diagnostiqueur !
Coordonnées : www.certifLfr / www.icert.fr

ASSURANCE RC PROFESSIONNELLE : AXA n° 3912280604 & 3912431104

réinventons / notre métier AXA

SYNTHESE DES CONCLUSIONS

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



Diagnostic AMIANTE (p3) : NEGATIF

Selon les termes de la législation en vigueur, il n'a pas été repéré de matériaux ou produits contenant de l'amiante dans les parties visitées du bien.



Diagnostic PLOMB (p7)

Il a été repéré des revêtements contenant du plomb dans les parties visitées du bien. Aucun facteur de dégradation du bâti n'a été identifié dans les parties visitées du bien.



Diagnostic TERMITES (p12) : NEGATIF

Les parties examinées du bien ne comportent aucune trace visible sans démontage ni sondage destructif d'infestation par les termites.



Diagnostic de Performance Energétique (p16) :

Consommation indicative :

91 à 150 C

Émission de gaz à effet de serre :

6 à 10 B

Handwritten signatures and initials:
S. Porcel
M. J.
M. J.
M. J.

Département :
HAUTES-PYRÉNÉES

Commune :
MAUBOURGUET

Section : AM

Échelle d'origine : 1/1000

Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 15/05/2009
(fuseau horaire de Paris)

©2007 Ministère du budget, des comptes
publics et de la fonction publique

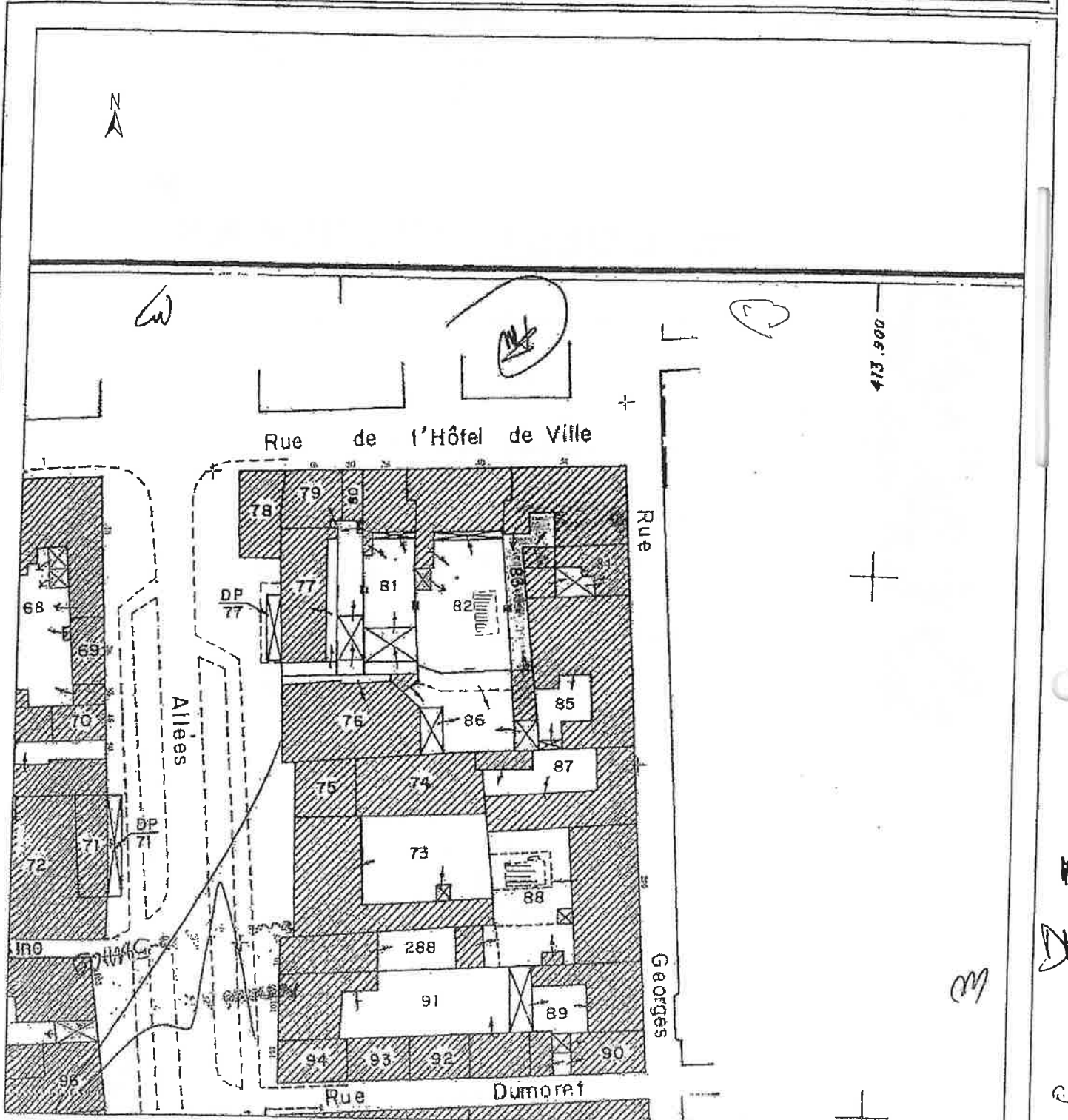
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISÉ

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
TARBES

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





RAPPORT DE REPERAGE DE L'AMIANTE PREALABLE A UNE VENTE

« Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti »
Norme NF X46-020 & Code de la santé Publique, article R1334-14 à 29 (abrogeant le décret 96-97 du 07 février 96)

**Bien immobilier expertisé : 64 RUE DE L HOTEL DE VILLE MAUBOURGUET
65700 MAUBOURGUET**

Lot(s) : Demandé - Non communiqué à ce jour
Références Cadastres : Demandé - Non communiqué à ce jour
Appartenant à : Madame MOULEDOUS
54 RUE DE L HOTEL DE VILLE
65700 MAUBOURGUET
Expertise demandée par : Madame MOULEDOUS Propriétaire
MAUBOURGUET
Visite effectuée le : 17/09/2009
Diagnostiqueur : Sylvain Porcel

Liste des pièces visitées :

Rez-de-chaussée : magasin, WC, Local technique

Immeuble ou parties d'immeuble non visitées et justification : Néant

CONCLUSION :

NEGATIF : Selon les termes de la législation en vigueur, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante dans le bien visité.

Nota :- Seules les parties ou pièces mentionnées explicitement plus haut ont été visitées ; dans le cas d'un bien en copropriété, les parties communes ne font pas partie de la mission pour laquelle nous avons été mandatés.

- Les indications concernant le bien (consitution, situation, référence cadastrales; n° les lots, propriétaires ..) nous ont été communiquées oralement par le mandataire, propriétaire, agence ou étude notariale.

- Ce constat sera nul de plein-droit, quel que soit le bénéficiaire, si l'acquéreur procède à des interventions ou modifications substantielles de nature à modifier le constat établi.

- Pour la réalisation de cette expertise, la société Allo Diagnostic n'a fait appel à aucun sous-traitant (sauf pour l'analyse des échantillons traités par un laboratoire indépendant, le cas échéant).

Attestations d'assurance et de compétence : avant-dernière page
Croquis du bien visité : dernière page

Edité à Tarbes, le vendredi 18/09/2009

Diagnostiqueur : Sylvain Porcel

(M) (D)

DMN
FA
OK
S



DESCRIPTION DU BATIMENT VISITE

NB : Seules les parties ou pièces mentionnées explicitement dans la « description des pièces visitées » ont fait l'objet du contrôle ; les indications concernant le bien (nombre de bâtiments, constitution, situation, références cadastrales, n° des lots, propriétaire...) nous ont été communiquées oralement par le mandataire, propriétaire, agence ou étude notariale, sous son entière responsabilité.

Description des pièces visitées :

Niveaux	Pièces	Sol	Murs	Plafonds
Rez-de-chaussée	magasin	carrelage	peinture	faux plafond
Rez-de-chaussée	WC	revêtement souple	faïence + peinture	peinture
Rez-de-chaussée	Local technique	carrelage	peinture	peinture

Liste des pièces non visitées et justificatif : Néant

DMN
M
MA
CD

**CONCLUSIONS DETAILLEES DU REPERAGE DES MATERIAUX
OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE****MESURES A PRENDRE EN FONCTION DE L'ETAT DE CONSERVATION DES MATERIAUX AMIANTES :****MATERIAUX NON FRIABLES CONTENANT DE L'AMIANTE (MESURES PRECONISEES PAR ALLO DIAGNOSTIC)**

- A : Surveiller l'évolution de l'état de conservation.
B : Recouvrir le matériau d'une couche de protection.
C : Supprimer ou remplacer le composant.
N/A : Non Applicable.

FLOCAGES, CALORIFUGÉAGES & FAUX-PLAFONDS CONTENANT DE L'AMIANTE (MESURES OBLIGATOIRES)

- N=1 : Contrôle triennal de l'état de conservation
N=2 : Effectuer des mesures d'empoussièrement de l'air
N=3 : Effectuer des travaux de retrait ou de confinement sous 36 mois
(Voir fiche(s) d'évaluation ci-après)

Détails des éléments contenant de l'amiante sur décision de l'opérateur :

Aucun matériau ou produit n'a été déclaré amiante par l'opérateur.

Détails des éléments ayant fait l'objet d'analyse en laboratoire : sans objet**Détails des éléments contenant de l'amiante après analyse :**

Il n'a pas été effectué de prélèvement en vue d'analyse.

Détail des flocages : sans objets

Détail des calorifugeages : sans objet

Détails des faux plafonds : sans objet



Méthodologie du diagnostic :

Ce constat est réalisé par un examen visuel : nous procédons à une recherche des matériaux contenant de l'amiante ou susceptibles d'en contenir. Lorsque cela est nécessaire, nous prélevons un échantillon que nous faisons analyser par un laboratoire indépendant : les rapports d'analyse sont alors annexés au présent document.

Les points de contrôle obligatoires sont :

- Les planchers, plafonds et faux-plafonds intérieurs ;
- Les parois verticales intérieures et les enduits intérieurs ;
- Les canalisations, conduits et équipements intérieurs ;
- Le cas échéant, les trémies d'ascenseurs et de monte-charge.

NB : LES COUVERTURES NE FONT PAS PARTIE DES POINTS DE CONTROLES SYSTEMATIQUES LISTES DANS L'ANNEXE 13-9.

Cette recherche ne comporte aucune destruction ni démontage complexe, à l'exception du soulèvement des plaques de faux-plafonds ou trappes de visite. Par conséquent notre responsabilité ne saurait être engagée dans le cas d'une découverte ultérieure de matériaux contenant de l'amiante dans les endroits non accessibles ou hermétiquement clos lors de notre visite.

Informations génériques :

L'amiante est un produit minéral connu depuis la nuit des temps pour ses propriétés isolantes et ignifuges. Remarquable pour ses qualités protectrices contre la chaleur, l'amiante est néanmoins dangereux pour la santé lorsque ses fibres, en suspension dans l'air, sont respirées.

Connu dès l'époque pharaonique pour sa résistance au feu, l'amiante porte bien son nom : en grec, *amiantos* signifie incorruptible. Incorruptible, il l'est par ses propriétés exceptionnelles : capacité isolante et ignifuge, résistance à la friction et aux produits chimiques...

Des qualités qui ont séduit de nombreux corps de métier.

Il existe deux grandes familles d'amiante utilisées dans l'industrie : la chrysotile et le groupe des amphiboles (essentiellement crocidolite et amosite), toutes deux cancérigènes. Le risque de contracter un cancer dépend des dimensions des fibres et de la dose inhalée. On sait aujourd'hui que le développement d'un cancer du poumon s'observe surtout après des expositions moyennes ou fortes au chrysotile ou aux amphiboles, tandis que celui de la plèvre (membrane qui entoure les lobes pulmonaires) peut apparaître après une exposition à de faibles doses d'amphiboles.

Les fibres d'amiante sont fines, de longueur variable (certains diamètres sont 2 000 fois plus petits que celui d'un cheveu,...). Une fois inhalées, elles se déposent au fond des poumons, puis sont susceptibles de migrer dans l'organisme. Ainsi piégées, elles peuvent provoquer une inflammation non cancéreuse. A partir de là peuvent se développer des maladies bénignes ou des cancers.

Consignes générales de sécurité :

Lors d'interventions sur (ou à proximité) des matériaux contenant de l'amiante, il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières pour vous et votre voisinage. L'émission de poussières doit être limitée, par exemple en cas de :

- manipulation et manutention de matériaux non friables contenant de l'amiante (comme le remplacement de joints ou encore la manutention d'éléments en amiante-ciment) ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau friable en bon état (flocage ou calorifugeage), comme par exemple le déplacement de quelques éléments de faux plafonds sans amiante sous une dalle floquée, d'interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante ;
- travaux directs sur un matériau compact (amiante-ciment, enduits, joints, dalles...), comme le perçage ou encore la découpe d'éléments en amiante-ciment ;
- déplacement local d'éléments d'un faux plafond rigide contenant du carton d'amiante avec des parements.

L'émission de poussières peut être limitée :

- par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante (en tenant compte du risque électrique), afin d'abaisser le taux d'émission de poussière ;
- en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.

Le port d'équipements de protection est recommandé. Des demi-masques filtrants (type FFP 3 conformes à la norme européenne EN 149) permettent de réduire l'inhalation de fibres d'amiante. Ces masques doivent être jetés après utilisation. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées à la fin de chaque utilisation.

De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

Sauf mention contraire (analyse en laboratoire), les produits et matériaux contenant de l'amiante ont été déclarés tels sur décision de l'opérateur. (Cf. norme NF X46-020) et sont non dégradés. Les dégradations éventuelles et les préconisations pour remédier aux problèmes seront indiquées au cas par cas.

DMN.
M
dk
CD



CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

Article R1334-10 à 12 du Code de la Santé publique - Arrêté du 25 avril 2006

Bien immobilier expertisé : 64 RUE DE L HOTEL DE VILLE
65700 MAUBOURGUET

Lot(s) : Demandé - Non communiqué à ce jour
Références Cadastres : Demandé - Non communiqué à ce jour
Appartenant à : Madame MOULEDOUS
54 RUE DE L HOTEL DE VILLE
65700 MAUBOURGUET

Expertise demandée par : Madame MOULEDOUS (Propriétaire)
MAUBOURGUET

Visite effectuée le : 17/09/2009
Expert : Sylvain Porcel

Liste des pièces visitées

Rez-de-chaussée : magasin, WC, Local technique

Immeuble ou parties d'immeuble non visitées et justification : Néant

Champ de la mission : CREP en partie privatives (avant location)
Parties privatives occupées : Oui (pas présence d'enfants mineurs de moins de six ans)
Appareil à fluorescence X utilisé :

CONCLUSIONS :

IL A ETE REPERE DES REVETEMENTS EN BON ETAT CONTENANT DU PLOMB DANS LE BIEN VISITE
(Nombre d'unités de diagnostic : 25 ; répartition : non mesuré : 0% ; classe 0 : 96% ; classe 1 : 4% ; classe 2 : 0% ; classe 3 : 0%)

Il existe un risque potentiel lié à la présence de ces revêtements, c'est pourquoi le propriétaire aura intérêt à veiller à leur entretien afin d'éviter leur dégradation future.

IL N'A PAS ETE REPERE DE FACTEURS DE DEGRADATION DU BATI DANS LE BIEN VISITE

Nota :- Seules les parties ou pièces mentionnées explicitement plus haut ont été visitées.

- Les indications concernant le bien (constitution, situation, référence cadastrales, n° des lots, propriétaire...) nous ont été communiquées oralement par le mandataire, propriétaire, agence ou étude notariale.
- Ce constat sera nul de plein droit, quel que soit le bénéficiaire, si l'acquéreur procède à des interventions ou modifications substantielles de nature à modifier le constat établi.
- Pour la réalisation de cette expertise, la société Allo Diagnostic n'a fait appel à aucun sous-traitant (sauf pour l'analyse des échantillons traités par un laboratoire indépendant, le cas échéant).

*S'il a été repéré des revêtements comportant du plomb, ce rapport est utilisable un an (pour une vente) ou six ans (pour une location) ;
S'il n'a pas été repéré de revêtements comportant du plomb, il est utilisable sans limitation de durée (loi 2004-806 du 9 août 2004)*

Edité à Tarbes, le vendredi 18/09/2009

Expert : Sylvain Porcel

[Signature]
DPM

[Signature]
M
M
M



Méthodologie du diagnostic :

Lors de la réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) d'un bien immobilier, nous procédons à une recherche des **revêtements contenant du plomb**.

La plupart du temps, il s'agit de peintures au plomb, d'usage autrefois très courant, mais également de tapisseries au plomb ou de feuilles de plomb, utilisées pour assurer l'étanchéité.

La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP.

Si le bien immobilier concerné est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, **le CREP ne porte que sur les parties affectées à l'habitation**. Dans les locaux annexes de l'habitation, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant, tels que la buanderie.

Dans le cas d'un CREP réalisé en parties privatives, cette recherche porte uniquement sur les revêtements privatifs d'un logement, y compris les revêtements extérieurs au logement (volet, portail, grille, etc.).

Si le CREP est réalisé en parties communes, seuls les revêtements des parties communes sont concernés.

Cette recherche est effectuée au moyen d'un **appareil à fluorescence X**, qui « radiographie » les éléments sur lesquels on l'applique et détermine avec précision la présence ou l'absence de plomb. Le **seuil légal** de concentration autorisé est de **1 milligramme de plomb par centimètre carré (1 mg/cm²)**.

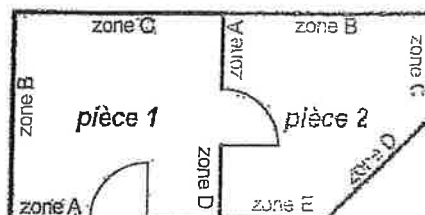
Dans chaque pièce, tous les éléments (murs, portes, fenêtres, volets, plinthes, radiateurs, etc.) sont regroupés par l'opérateur en « unités de diagnostic ». Dans le relevé figurant dans ce rapport, les unités de diagnostic contenant du plomb sont clairement désignées, ainsi que leur état de conservation et la concentration en plomb du revêtement.

DENOMINATION DES PIÈCES & DES ZONES DE DIAGNOSTIC :

Les pièces, et dans chaque pièce les éléments à contrôler (ou « unités de diagnostic »), sont inspectés dans le sens des aiguilles d'une montre, de la gauche vers la droite. En annexe à ce rapport figure un croquis, dont le but est de désigner de manière irréfutable le nom que nous avons attribué aux pièces visitées.

Chaque local visité est divisé en « zones de diagnostic » : à chaque zone est attribuée arbitrairement une lettre (A, B, C...).

La « zone A » comprend toutes les unités de diagnostic présentes sur le mur par lequel l'expert a pénétré dans la pièce, et ainsi de suite. Vous trouverez une illustration de ce principe de dénomination sur le croquis ci-dessous :



Handwritten signature/initials

Handwritten initials 'M'

Handwritten initials 'MK' and 'P.D.'



ÉTAT DE CONSERVATION ET CLASSEMENT DES UNITES DE DIAGNOSTIC :

L'état de conservation des revêtements contenant du plomb est décrit par la nature des dégradations observées.

-non visible : si le revêtement contenant du plomb (peinture par exemple) est manifestement situé en dessous d'un revêtement sans plomb (papier peint par exemple), la description de l'état de conservation de cette peinture peut ne pas être possible ;

-non dégradé ;

-état d'usage, c'est-à-dire présence de dégradations d'usage couramment rencontrées dans un bien régulièrement entretenu (usure par friction, traces de chocs, microfissures...) : ces dégradations ne génèrent pas spontanément des poussières ou des écailles ;

-dégradé, c'est-à-dire présence de dégradations caractéristiques d'un défaut d'entretien ou de désordres liés au bâti, qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles (pulvérisation, écaillage, cloquage, fissures, faïençage, traces de grattage, lézardes).

Chaque unité de diagnostic recouverte d'un revêtement est classée en fonction de la concentration en plomb et de la nature des dégradations, conformément au tableau suivant :

CONCENTRATION en plomb	TYPE DE DÉGRADATION	CLASSEMENT
Inférieure au seuil réglementaire (1 mg/cm²)	N/A	0
	Non dégradé ou non visible	1
Supérieure au seuil réglementaire (1 mg/cm²)	État d'usage	2
	Dégradé	3

Le type de dégradation et le classement étant intimement liés, ces deux informations sont relatées dans la même colonne dans le relevé des mesures effectuées (colonne « état »)

Transmission du rapport en préfecture

La législation nous impose d'identifier des « facteurs » listés ci-dessous : si l'un au moins de ces facteurs est identifié lors de notre visite, nous devons transmettre directement une copie de ce rapport à la préfecture du département d'implantation du bien expertisé.

1. Au moins un local parmi les locaux objets du constat présente au moins 50 % d'unités de diagnostic de classe 3 :Non
2. L'ensemble des locaux objets du constat présente au moins 20 % d'unités de diagnostic de classe 3 :Non
3. Les locaux objets du constat présentent au moins un plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré :Non
4. Les locaux objets du constat présentent des traces importantes de coulures ou de ruissellement ou d'écoulement d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce :Non
5. Les locaux objets du constat présentent plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce recouverts de moisissures ou de nombreuses taches d'humidité :Non

ATTENTION : LA RECHERCHE ET L'IDENTIFICATION DES FACTEURS CI-DESSUS FAIT PARTIE INTEGRANTE DE LA MISSION « CREP » ET EST UN SIMPLE CONSTAT VISUEL. CELA NE CONSTITUE EN RIEN UNE EXPERTISE APPROFONDIE ET NE PREJUGE DONC PAS DES DESORDRES EVENTUELLEMENT LIES A L'HUMIDITE ET AUX MOYENS D'Y REMEDIER, PAS PLUS QUE DE LA SOLIDITE DES ELEMENTS DE LA STRUCTURE DU BATI. LA RESPONSABILITE D'ALLO DIAGNOSTIC NE SAURAIT ETRE ENGAGEE SUR CES POINTS OU SUR DES POINTS SIMILAIRES.

DUN M
OK



Relevé des mesures

Abréviations : n/a : non applicable / ND : non dégradé / NV : non visible / EU : état d'usage / D : dégradé

Niv	Pièce	n°	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement	Mesure mg/cm²	État	Observation	
Rez-de-chaussée	magasin	2	A	Mur A	-	-	0,02	n/a - 0	-	
		3	A	Mur A	-	-	0,03	n/a - 0	-	
		4	A	Porte (Entrée)	-	-	-	0,02	n/a - 0	-
		5	A	Fenêtre	-	-	-	0,01	n/a - 0	-
		6	A	Fenêtre	-	-	-	0,01	n/a - 0	-
		7	B	Mur B	-	-	-	0,03	n/a - 0	-
		8	B	Mur B	-	-	-	0,80	n/a - 0	-
		9	B	Fenêtre	-	-	-	0,03	n/a - 0	-
		10	B	Fenêtre	-	-	-	0,73	n/a - 0	-
		11	C	Mur C	-	-	-	0,03	n/a - 0	-
		12	C	Mur C	-	-	-	0,42	n/a - 0	-
		13	D	Mur D	-	-	-	0,50	n/a - 0	-
		14	D	Mur D	-	-	-	0,46	n/a - 0	-
		15	E	Mur E	-	-	-	0,22	n/a - 0	-
		16	E	Mur E	-	-	-	0,03	n/a - 0	-
		17	F	Mur F	-	-	-	0,71	n/a - 0	-
		18	F	Mur F	-	-	-	0,42	n/a - 0	-
		19	G	Mur G	-	-	-	0,79	n/a - 0	-
		20	G	Mur G	-	-	-	0,25	n/a - 0	-
		21	G	Porte (W.C.)	-	-	-	0,27	n/a - 0	-
		22	H	Mur H	-	-	-	0,92	n/a - 0	-
		23	H	Mur H	-	-	-	0,24	n/a - 0	-
		24	I	Mur I	-	-	-	0,08	n/a - 0	-
		25	I	Mur I	-	-	-	0,01	n/a - 0	-
		26	J	Mur J	-	-	-	0,11	n/a - 0	-
		27	J	Mur J	-	-	-	0,81	n/a - 0	-
		WC	28	A	Mur A	-	-	-	0,51	n/a - 0
	29		A	Mur A	-	-	-	0,11	n/a - 0	-
	30		B	Mur B	-	-	-	0,25	n/a - 0	-
	31		B	Mur B	-	-	-	0,49	n/a - 0	-
	32		B	Fenêtre	-	-	-	0,23	n/a - 0	-
	33		C	Mur C	-	-	-	0,22	n/a - 0	-
	34		C	Mur C	-	-	-	0,14	n/a - 0	-
	35		C	Porte (Local technique)	-	-	-	0,14	n/a - 0	-
	36		D	Mur D	-	-	-	0,18	n/a - 0	-
	Local technique	37	D	Mur D	-	-	-	0,13	n/a - 0	-
		38	A	Mur A	-	-	-	0,26	n/a - 0	-
		39	A	Mur A	-	-	-	0,26	n/a - 0	-
		40	B	Mur B	-	-	-	0,72	n/a - 0	-
		41	B	Mur B	-	-	-	0,74	n/a - 0	-
		42	C	Mur C	-	-	-	0,76	n/a - 0	-
		43	C	Mur C	-	-	-	0,29	n/a - 0	-
		44	D	Mur D	-	-	-	0,28	n/a - 0	-
		45	D	Mur D	-	-	-	0,28	n/a - 0	-
		46	E	canalisation plafond	Métal	-	Peinture	1,71	ND - 1	-

DMN

M
ML
CD



NOTICE D'INFORMATION

Si le logement que vous vendez, achetez ou louez comporte des revêtements contenant du plomb, sachez que le plomb est dangereux pour la santé.

Deux documents vous informent :

le constat de risque d'exposition au plomb vous permet de localiser précisément ces revêtements : lisez-le attentivement !

la présente notice d'information résume ce que vous devez savoir pour éviter l'exposition au plomb dans ce logement.

Les effets du plomb sur la santé

L'ingestion ou l'inhalation de plomb est toxique. Elle provoque des effets réversibles (anémie, troubles digestifs) ou irréversibles (atteinte du système nerveux, baisse du quotient intellectuel, etc.). Une fois dans l'organisme, le plomb est stocké, notamment dans les os, d'où il peut être libéré dans le sang, des années ou même des dizaines d'années plus tard. L'intoxication chronique par le plomb, appelée saturnisme, est particulièrement grave chez le jeune enfant. Les femmes en âge de procréer doivent également se protéger car, pendant la grossesse, le plomb peut traverser le placenta et contaminer le fœtus.

Les mesures de prévention en présence de revêtements contenant du plomb

Des peintures fortement chargées en plomb (céruse) ont été couramment utilisées jusque vers 1950. Ces peintures, souvent recouvertes par d'autres revêtements depuis, peuvent être dégradées à cause de l'humidité, à la suite d'un choc, par grattage ou à l'occasion de travaux constituent alors une source d'intoxication. Ces peintures représentent le principal risque d'exposition au plomb dans l'habitation.

Le plomb contenu dans les peintures ne présente pas de risque tant qu'elles sont en bon état ou inaccessibles. En revanche, le risque apparaît dès qu'elles s'écaillent ou se dégradent. Dans ce cas, votre enfant peut s'intoxiquer :

- s'il porte à la bouche des écailles de peinture contenant du plomb
- s'il se trouve dans une pièce contaminée par des poussières contenant du plomb
- s'il reste à proximité de travaux dégagant des poussières contenant du plomb.

Le plomb en feuille contenu dans certains papiers peints (posés parfois sur les parties humides des murs) n'est dangereux qu'en cas d'ingestion de fragments de papier. Le plomb laminé des balcons et rebords extérieurs de fenêtre n'est dangereux que si l'enfant a accès à ces surfaces, y porte la bouche ou suce ses doigts après les avoir touchées.

Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :

- surveillez l'état des peintures et effectuez les menues réparations qui s'imposent sans attendre qu'elles s'aggravent ;
- lutez contre l'humidité, qui favorise la dégradation des peintures ;
- évittez le risque d'accumulation des poussières : ne posez pas de moquette dans les pièces où l'enfant joue, nettoyez souvent le sol, les rebords de fenêtres avec une serpillière humide ;
- veillez à ce que votre enfant n'ait pas accès à des peintures dégradées, à des papiers peints contenant une feuille de plomb, ou à du plomb laminé (balcons, rebords extérieurs de fenêtres) ; lavez ses mains, ses jouets.

En cas de travaux portant sur des revêtements contenant du plomb, prenez des précautions :

- si vous confiez les travaux à une entreprise, remettez-lui une copie du constat du risque d'exposition au plomb, afin qu'elle mette en œuvre les mesures de prévention adéquates ;
- tenez les jeunes enfants éloignés du logement pendant toute la durée des travaux ; avant tout retour d'un enfant après travaux, les locaux doivent avoir été parfaitement nettoyés ;
- si vous réalisez les travaux vous-même, prenez soin d'éviter la dissémination de poussières contaminées dans tout le logement et éventuellement le voisinage.

Si vous êtes enceinte :

- ne réalisez jamais vous-même des travaux portant sur des revêtements contenant du plomb ;
- éloignez-vous de tous travaux portant sur des revêtements contenant du plomb.

Si vous craignez qu'il existe un risque pour votre santé ou celle de votre enfant, parlez-en à votre médecin (généraliste, pédiatre, médecin de protection maternelle et infantile, médecin scolaire) qui prescrira, s'il le juge utile, un dosage de plomb dans le sang (plombémie). Des informations sur la prévention du saturnisme peuvent être obtenues auprès des directions départementales de l'équipement ou des directions départementales des affaires sanitaires et sociales, ou sur les sites Internet des ministères chargés de la santé et du logement.

DMN
 MK
 CG



ÉTAT DU BÂTIMENT RELATIF À LA PRÉSENCE DE TERMITES

Code de la Construction et de l'Habitation, art. L 133-6 & R 271-5

Bien immobilier expertisé : 64 RUE DE L HOTEL DE VILLE
65700 MAUBOURGUET

Lot(s) : Demandé - Non communiqué à ce jour
Références Cadastres : Demandé - Non communiqué à ce jour
Appartenant à : Madame MOULEDOUS
54 RUE DE L HOTEL DE VILLE
65700 MAUBOURGUET
Expertise demandée par : Madame MOULEDOUS Propriétaire
MAUBOURGUET
Visite effectuée le : 17/09/2009
Diagnosticteur : Sylvain Porcel
Nature de l'immeuble : Bâti
État lors de la visite : Meublé

Liste des pièces visitées :

Rez-de-chaussée : magasin, WC, Local technique

Immeuble ou parties d'immeuble non visitées et justification : Néant

CONCLUSION :

NEGATIF : L'ensemble du bien expertisé ne présente aucune trace visibles sans démontage ni sondage destructif d'infestation par les termites.

Moyens d'investigation : inspection visuelle et poinçonnage, à l'exclusion de tout autre appareillage.

Nota : - Seules les parties ou pièces mentionnées explicitement plus haut ont été visitées.

- Les indications concernant le bien (constitution, situation, référence cadastrales, n° des lots, propriétaire...) nous ont été communiqués oralement par le mandataire, propriétaire, agence ou étude notariale.

- Ce constat sera nul de plein droit, quel que soit le bénéficiaire, s'il est procédé à des interventions ou modifications substantielles de nature à modifier le constat établi (travaux, dépose de revêtements, etc.).

- Notre société n'exerce aucune activité de traitement préventif, curatif ou d'entretien de lutte contre les agents de dégradation biologique des bois mis en œuvre.

Nous vous rappelons que ce diagnostic consiste exclusivement en la recherche des termites souterrains dans le bâti et aux alentours du bâti (10m), à l'exclusion de tout autre parasite du bois. La recherche élargie aux différents parasites (insectes xylophages, à larves xylophages et champignons lignivores) est une mission complémentaire et différente, qui ne fait en aucun cas l'objet du présent rapport.

Selon les termes du décret n°2006-1653 du 21 décembre 2006 et de la norme NF XP P03 201, le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission ; il doit dater de moins de six mois pour pouvoir être annexé à la promesse de vente ou à l'acte authentique.

Edité à Tarbes, le vendredi 18/09/2009

Diagnosticteur : Sylvain Porcel

Handwritten initials: M, MK, and a circled 'S'.



DESCRIPTION GENERALE DES PIECES VISITEES :

Niveaux	Pièces	Sol	Murs	Plafonds
Rez-de-chaussée	magasin	carrelage	peinture	faux plafond
Rez-de-chaussée	WC	revêtement souple	faïence + peinture	peinture
Rez-de-chaussée	Local technique	carrelage	peinture	peinture

ELEMENTS EXAMINES :

Niveaux	Pièces	Eléments ayant été examinés	Termites
Rez-de-chaussée	magasin	toutes boiseries	Non
Rez-de-chaussée	WC	toutes boiseries	Non
Rez-de-chaussée	Local technique	toutes boiseries	Non

CONSTATATIONS DIVERSES :

Néant

CONSEILS ET REMARQUES GENERALES :

Néant

DMW
MK
(S)



allo|diagnostic

Méthodologie du diagnostic :

Le but de la mission est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission

Il ne porte que sur les éléments (bois) visibles et accessibles lors du passage de notre technicien.

Ce contrôle est réalisé par examen visuel et, si besoin est, sondage ou martèlement des bois. Il n'est pas destructif et ne comporte aucun démontage complexe.

Tous les éléments, ouvrages ou parties d'ouvrage susceptibles d'être infestés et accessibles lors de l'expertise sont contrôlés : plinthes, planchers, bâtis de portes et de fenêtre, charpentes, etc.

Il est donc de la responsabilité du propriétaire ou de son mandataire de procéder aux démontages ou sondages destructifs ponctuels nécessaires, le cas échéant, pour vérifier l'étendue des infestations, et ce de préférence avant notre visite.

Cette recherche ne comporte aucune destruction ni démontage complexe, à l'exception du soulèvement des plaques de faux-plafonds ou trappes de visite. Par conséquent notre responsabilité ne saurait être engagée dans le cas d'une découverte ultérieure d'agents de dégradation biologique du bois dans les endroits non accessibles ou hermétiquement clos lors de notre visite (ossatures en bois cachées par des contre cloisons, plancher recouverts, face intérieure des parquets, menuiseries peintes pour lesquelles le propriétaire ou le mandataire nous interdit de procéder à un sondage, etc.).

IMPORTANT :

« L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux, même s'il y a eu bûchage (enlèvement de matière, afin de vérifier jusqu'où s'est répandue l'attaque) l'intérêt étant de signaler l'état défectueux par la présence ou l'absence d'agents de dégradation biologiques du bois dans l'immeuble à établir un rapport de constat de l'état parasitaire d'un immeuble bâti ou non bâti »

Il ne nous est donc pas possible de porter un jugement quant à la résistance des matériaux infestés, notamment dans le cas des charpentes. Seul un homme de l'art serait apte à en évaluer l'affaiblissement et à déterminer la nécessité ou non de consolider ou de remplacer les parties atteintes.

my
AK
BN



INFORMATION GENERALE

Généralités

Les termites sont des insectes sociaux.

En France métropolitaine et dans les DOM, les zones contaminées ou susceptibles de l'être font l'objet de mesures réglementaires (arrêtés préfectoraux et/ou municipaux).

Il existe des cartes précisant les départements soumis à arrêtés préfectoraux ainsi que les zones contaminées (Observatoire national à consulter sur le site www.termite.com.fr)

Dans les DOM, il est fréquent que des espèces différentes attaquent la même construction.

Termites présents en France métropolitaine

Termites souterrains

À ce jour, en France métropolitaine, cinq espèces de termites souterrains sont identifiées :

- *Reticulitermes santonensis* ;
- *Reticulitermes lucifugus* ;
- *Reticulitermes banyulensis* ;
- *Reticulitermes grassei* ;
- *Reticulitermes urbis*.

L'infestation d'un bâtiment débute le plus souvent à partir de ses assises, caves, sous-sols, sols, vides sanitaires, mitoyennetés, et d'une manière générale de tout contact avec la terre. Lors de la réalisation d'un état relatif à la présence de termites, une attention toute particulière doit être portée à l'examen de ces zones.

Les termites progressent du sol vers les niveaux supérieurs. Il est rare que la charpente d'un immeuble isolé soit attaquée par des termites s'il n'y a pas d'infestation ailleurs dans le bâtiment en particulier dans les niveaux inférieurs.

Termites dits de bois sec

L'espèce *Kalotermes flavicolis* est présente dans le sud de la France métropolitaine principalement sur le pourtour méditerranéen.

Fréquente dans les jardins sur les arbres fruitiers, dans les espaces verts et dans les vignes, cette espèce ne provoque qu'exceptionnellement des dégâts dans les lieux habités.

Si c'est le cas, les dégradations sont très localisées.

En cas d'infestation de l'immeuble par les termites

Une déclaration doit être adressée par l'occupant ou, à défaut, par le propriétaire, au maire de la commune du lieu de situation de l'immeuble.

Cette déclaration doit être envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception ou bien déposée contre décharge en mairie.

Datée et signée, elle précise l'identité du déclarant et les éléments d'identification de l'immeuble (adresse, références cadastrales, etc.) et mentionne les indices révélateurs de la présence de termites : à cette fin, le présent rapport peut y être annexé.

DMN.
AM
CG



DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGETIQUE

Code de la Construction et de l'Habitation art. R 134-1 à R 134-5 - Décret n° 2006-1147 du 14 sept. 2006 - Arrêté du 15 septembre 2006 - modèle 6.1

Bien immobilier expertisé : **64 RUE DE L HOTEL DE VILLE
65700 MAUBOURGUET**

Lot(s) :	Demandé - Non communiqué à ce jour
Références Cadastreales :	Demandé - Non communiqué à ce jour
Type de bien :	Maison
Date de construction :	< 1975
Surface indicative du logement :	132,87
Appartenant à :	Madame MOULEDOUS 65700 MAUBOURGUET
Propriétaire des installations communes :	sans objet
Visite effectuée le :	17/09/2009
Expert :	Sylvain Porcel
Observation :	néant

Annexe à la DPE
requ par la Mairie
Maubourguet, le 15/10/09

CONSUMMATIONS ANNUELLES PAR ENERGIE :

Obtenues par la méthode 3CL, version V15c ; prix des énergies indexés au 15 août 2006

	Consommation en énergie finale détail par énergie et par usage en kWh _{ef}			Consommation en énergie primaire détail par usage en kWh _{ep}	
Chauffage	4524	kWh _{ef}	électrique	11672	KWh _{ep}
	0	kWh _{ef}	sans objet	0	KWh _{ep}
Eau chaude sanitaire	2763	kWh _{ef}	électrique	7128	KWh _{ep}
	0	kWh _{ef}	sans objet	0	KWh _{ep}
Refroidissement	0	kWh _{ef}	électrique	0	KWh _{ep}
Totaux				18800	KWh _{ep}

ATTENTION : LES MONTANTS ESTIMES EN EUROS FIGURENT EN PAGE SUIVANTE

CONSUMMATIONS ENERGETIQUES

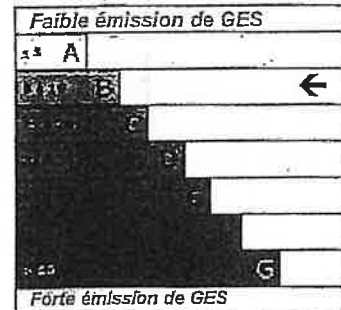
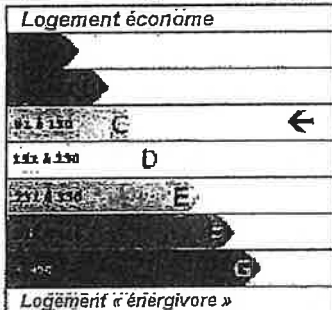
pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Consommation indicative : 141 kWh_{ep}/m².an

ÉMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE (GES)

pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Estimation des émissions : 7 kg_{eqCO2}/m².an



Nota : - si le type d'abonnement (gaz ou électricité) ne nous a pas été communiqué avec précision, une valeur moyenne de 125€ sera attribuée pour le calcul conventionnel des dépenses.

- Le propriétaire doit fournir à Allo Diagnostic les informations nécessaires (date de construction, âge de la chaudière...), le rapport d'inspection annuel des chaudières de plus de 20 kWh et, le cas échéant, les factures d'énergies des trois dernières années. Allo Diagnostic ne saurait être tenue pour responsable en cas de manquement à cette obligation.

- Les indications concernant le bien (constitution, situation, référence cadastrales, n° des lots, propriétaire ; factures d'énergie...) nous ont été communiquées oralement par le mandataire, propriétaire, agence ou étude notariale.

- Ce constat sera nul de plein droit, quel que soit le bénéficiaire, s'il est procédé à des interventions ou modifications substantielles de nature à modifier le constat établi.

CE RAPPORT EST UTILISABLE DIX ANS A COMPTER DE LA DATE D'EDITION NOTEE CI-DESSOUS (ARRETE DU 15 SEPT. 2006 RELATIF AU DPE)

Édité à Tarbes, le vendredi 18/09/2009

Expert : Sylvain Porcel

[Handwritten signatures and initials: Sylvain Porcel, DPA, M, MK, CD]

**DESCRIPTIF DU LOGEMENT ET DE SES EQUIPEMENTS :**

LOGEMENT		CHAUFFAGE		EAU CHAUDE SANITAIRE	
Murs :	pierre de taille moellons	Système :	PAC air/air	Système :	Chauffe-eau électrique entre 5 et 15 ans
Toiture :	Combles aménagés	Inspection >15ans :	Non communiqué		
Menuiseries :	métal rupture Th. double vitrage				
Plancher bas :	dalle béton				

ESTIMATION EN EUROS DES CONSOMMATIONS BASEE SUR LES PRIX INDEXES AU 15 AOUT 2006

	Estimations basées sur le prix des énergies au 15 août 2006	
Chauffage	410	€ TTC
	0	€ TTC
Eau chaude sanitaire	250	€ TTC
	0	€ TTC
Refroidissement	0	€ TTC
Total estimé	660	€ TTC

ATTENTION : LES MONTANTS EN EUROS INDIQUES ICI SONT PUREMENT INDICATIFS. ILS PRENNENT EN COMPTE LES ABONNEMENTS ET SONT ESTIMES A PARTIR DES TARIFS OFFICIELS ARRETES AU 15 AOUT 2006 : IL Y A DONC UNE GRANDE DIFFERENCE AVEC LES TARIFS REELS CONSTATES AUJOURD'HUI. EN AUCUN CAS CES MONTANTS NE DOIVENT ETRE CONSIDERES COMME REPRESENTATIFS. NOUS VOUS RAPPELONS QUE NUL « NE PEUT SE PREVALOIR A L'ENCONTRE DU PROPRIETAIRE DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE QUI N'A QU'UNE VALEUR INFORMATIVE » (CODE DE LA CONSTR. ET DE L'HAB., ART. L271-4)

Pourquoi un diagnostic ?

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

Consommation conventionnelle

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

Conditions standard

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

Constitution des étiquettes

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

Énergie finale et énergie primaire

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

Usages recensés

Dans les cas où une méthode de calcul est utilisée, elle ne relève pas l'ensemble des consommations d'énergie, mais seulement celles nécessaires pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement du logement. Certaines consommations comme l'éclairage, la cuisson ou l'électroménager ne sont pas comptabilisées dans les étiquettes énergie et climat des bâtiments.

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

Le calcul des consommations et des frais d'énergie fait intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. La mention « prix de l'énergie en date du... » indique la date de l'arrêté en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic. Elle reflète les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national.

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure et utilisées dans la maison.

MK
DHAN
9

**CONSEILS POUR UN BON USAGE**

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

Chauffage

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

Eau chaude sanitaire

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

Aération**Si votre logement fonctionne en ventilation naturelle :**

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

Si votre logement fonctionne avec une ventilation mécanique contrôlée :

- Aérez périodiquement le logement.

Confort d'été

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

AUTRES USAGES**Éclairage :**

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

Bureautique / audiovisuel :

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

Électroménager (cuisson, réfrigération,...) :

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

Handwritten signatures and initials: MW, MA, CD.



RECOMMANDATIONS D'AMELIORATION ENERGETIQUE

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie. Les consommations, économies, efforts et retours sur investissement proposés ici sont donnés à titre indicatif et séparément les uns des autres. Certains coûts d'investissement additionnels éventuels (travaux de finition, etc.) ne sont pas pris en compte. Ces valeurs devront impérativement être complétées avant réalisation des travaux par des devis d'entreprises. Enfin, il est à noter que certaines aides fiscales peuvent minimiser les coûts moyens annoncés (subventions, crédit d'impôt, etc.). La TVA est comptée au taux réduit de 5,5%.

Cas de figure	Mesures d'amélioration	Commentaire d'ordre général	Prix indicatif
Si des volets sont présents :	Il faut fermer les volets en hiver la nuit afin de limiter les déperditions de chaleur et en été la journée afin de limiter les apports solaires.	Maintenir et entretenir les volets existants. Un volet c'est moins de consommations de chauffage en hiver, plus de confort en été et plus de sécurité	
Si le ballon d'ECS électrique est ancien	Remplacer par un ballon NFB ou un chauffe eau thermodynamique	Température d'eau du ballon conseillée : 55°C. Fonctionnement pendant le tarif "heures creuses". Pendant les périodes d'inoccupation importantes, arrêter le ballon et faire une remise en température à plus de 60°C (pour éliminer les légionnelles)	
VMC simple & double flux		Les entrées d'air et les bouches d'extraction doivent être nettoyées régulièrement (tous les 6 mois). Le caisson de ventilation doit être vérifié tous les 3 ans par un professionnel. La ventilation ne doit jamais être arrêtée.	
Ventilation naturelle :		Ne pas cafeutrer les défauts d'étanchéité avant d'avoir mis en place des entrées d'air. Nettoyer les bouches d'extraction et les entrées d'air régulièrement en les dépoussiérant. Si la ventilation est insuffisante, ouvrir les fenêtres régulièrement, en pensant à fermer les émetteurs de chauffage situés sous les fenêtres en hiver. Ne jamais condamner les cheminées, installer des trappes d'obturation qui participent au renouvellement d'air.	

Légende :

m²i : m² isolé (toiture, mur, plancher...) / m²f : m² de fenêtre à remplacer / mli : mètre linéaire isolé

NOTA : l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif aux méthodes et procédures applicables au diagnostic de performance énergétique prévoit dans son annexe 1 la mise à disposition de méthodes de simulation dynamique dites « DEL6-DPE » et « Comfie-DPE » ; ces méthodes n'étant pas disponibles à l'heure actuelle, il ne nous est pas possible d'effectuer les calculs prévus aux n° 8 des articles 3, 9 & 12 de l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performances énergétiques.

Commentaires :

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour aller plus loin, il existe des points Info-énergie : http://www.ademe.fr/particuliers/PIE/liste_eie.asp

Vous pouvez peut-être bénéficier d'un crédit d'impôt pour réduire le prix d'achat des fournitures, pensez-y !

Pour plus d'informations : www.impots.gouv.fr , www.ademe.fr ou www.logement.gouv.fr

M
DHAN
M

CG

AVENANT AU BAIL COMMERCIAL

ENTRE CTS MOULEDOUS/ SNC DARTIGUES-DUVIN

Objet : revenir à la situation précédente relative au paiement de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

PAGE 9 , Alinéa 9 , Impôts et charges divers

Le Locataire acquittera ses impôts personnels :Taxe d'habitation , taxe professionnelle , taxes annexes aux précédentes et généralement tous impôts , contributions et taxes , fiscales ou parafiscales , auxquels il est et sera assujetti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du code général des impôts ou à tout autre titre quelconque , et il devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et , Notamment , à l'expiration du bail , avant tout enlèvement d'objets mobiliers , matériel et marchandises.

Le preneur devra rembourser au bailleur la taxe d'enlèvement des ordures ménagères au prorata de sa surface commerciale à savoir 133/616 èmes.

Le règlement devra s'effectuer à première demande avec copie de l'avis d'imposition.

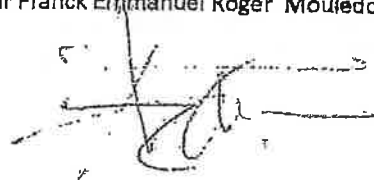
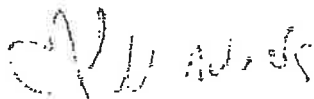
Il devra justifier de leur acquit .

Concernant le paiement de la taxe foncière , le bailleur en fera entièrement son affaire sans demander aucune compensation financière ou autre à son Locataire.

Madame Annick Louise Rio

Monsieur Franck Emmanuel Roger Mouledous

Veuve de Jacques Guy Auguste Mouledous



A. Mouledous

Madame Anne Michèle Mouledous

Snc Dartigues-Duvin

Epouse de Juan Alchourron

Madame Christine Dartigues

Monsieur Bruno Duvin

épouse Duvin

