

BAIL COMMERCIAL

Entre :

La Société H&L IMMOBILIER

Et,

La Société H.D.C.R.C.

En accord avec les Parties, le présent acte et ses annexes ont été signés électroniquement en utilisant le procédé DocuSign, empêchant toute substitution ou addition. Les Parties consentent à ce que seul l'acte soit entièrement paraphé et signé en page de signature, et que seules les premières pages des annexes soient paraphées. Les Parties reconnaissant avoir lu et pris connaissance de l'acte et de ses annexes.

DS
SR

DS
mjm

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société H&L IMMOBILIER,

Société civile immobilière au capital de 250 000 euros,

Dont le siège social est sis 251 rue Edmond Rostand, 34590 Marsillargues,

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER sous le n°802 522 987,

Représenté par Monsieur Jean-Marc MORALES, es qualité de gérant ayant tout pouvoir à cet effet.

Ci-après dénommée le « Bailleur »

D'UNE PART,

ET

La société H.D.C.R.C.,

Société à responsabilité limitée au capital de 50 000 euros,

Dont le siège social est sis les Devezes, Chemin Saint Martin, 34160 Boisseron,

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER sous le n° 909 075 467,

Représentée par Madame Sabine CAPEL, es qualité de gérante ayant tous pouvoirs à cet effet.

Ci-après dénommée le « Preneur »

D'AUTRE PART,

TERMINOLOGIE

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

- « Les Locaux » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 1er des présentes.

- « Le Bailleur » et « le Preneur » ou « le Locataire » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.

DS
SR

DS
mjm

Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».

- « Le Bail » désignera les présentes dans leur globalité.

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

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

ARTICLE PREMIER - Désignation

Un ensemble de bâtiments à usage de bureaux et de magasin et espace de vente sis à Pérols (34470), Immeuble Le Liner, 2656 Avenue Georges Frèche.

Les locaux comprennent :

- Une partie bureaux et administration pour une surface de 227 m2 en mezzanine et de 35 m2 au sol (comprenant les sanitaires et espace de vie du personnel) ;
- Une partie espace de vente pour une surface de 260 m2 ;
- Deux garages en sous-sol.

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

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir prétendre à aucuns travaux de remise en état ou réparation autre que ceux dont aurait la charge le Bailleur selon les stipulations ci-dessous, pendant le cours de la location, ni à aucune diminution de loyer pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur déclarant les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités et les trouver adéquates à l'usage et aux activités auxquels il les destine et s'engageant à les rendre à son départ dans leur état d'origine, sauf ce qui est dit ci-après.

ARTICLE 2 - Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 7 mars 2022 pour se terminer le 6 mars 2031.

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

Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24 du Code de commerce, afin de reconstruire l'immeuble existant, de le

DS
SR

DS
mjm

surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

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

ARTICLE 3 - Destination des lieux loués - Activités autorisées

Les locaux sont destinés à usage de : bureaux, espace de vente de mobilier et électroménager de cuisine, salle de bain et dressing et activités accessoires ou tout autre commerce à destination du public (hors nuisances).

Le Preneur déclare que les Locaux sont parfaitement adaptés aux activités qu'il entend y exercer.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les lieux loués d'une ou plusieurs activités différentes de celles prévues ci-dessus ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L.145-47 à L.145-55 du Code de commerce.

Le Preneur ne pourra exiger du Bailleur aucune exclusivité, ni réciprocité en ce qui concerne les autres locations de l'immeuble.

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

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

Le Preneur prendra toute précaution pour ne donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit. Il fera son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de ses activités, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de ses activités, tout en restant garant vis-à-vis du Bailleur de toute action en dommages et intérêts que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

ARTICLE 4 - Charges et conditions

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

4-1. État des lieux

Le Preneur prendra les Locaux, dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance. Un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties au jour de la prise de possession des Locaux par le Preneur dont une copie sera conservée par chacune des Parties.

De la même manière, en cas de cession du droit au Bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le Preneur et le Bailleur. Lors de la restitution des Locaux au Bailleur, un

DS
SR

DS
mjm

état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie), il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

4-2. Diagnostics techniques

4-2-1 Amiante : Repérages et Diagnostic

Le Bailleur déclare que le permis de construire de l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux est postérieur au 1er juillet 1997.

En conséquence, les Locaux n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions des articles R 1334-18 et R 1334-29-5 du Code de la santé publique.

4-2-2 Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur a remis hors la présence du rédacteur, au Preneur, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Énergétique visé à l'article L 134-3-1 du même code datant de moins de 10 ans.

4-2-3 État des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT)

Les locaux entrent dans le champ d'application des articles L 125-5 et R 125-23 du Code de l'environnement relatifs aux risques naturels, technologiques et sismiques.

Un état des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT) est annexé aux présentes.

4-2-4 Situation de l'immeuble bâti à l'égard de sinistres antérieurs causés par une catastrophe naturelle ou technologique

Le Bailleur déclare que l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L.125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L.128-2 du Code des assurances).

4-3. Entretien – Réparations

4.3.1. La charge des dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux, liées à l'usure normale, à la vétusté, et à un cas de force majeure, dans leur intégralité, incombe au Preneur, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil, en ce compris celles des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté des locaux dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil, qui demeurent à la charge exclusive du Bailleur.

Les dépenses liées aux travaux d'embellissement réalisés par le Preneur, y compris ceux touchant aux éléments visés par l'article 606 du Code civil et/ou qui ont pour objet de remédier

à la vétusté des locaux, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du Preneur.

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

Le Preneur supportera la charge de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, de mise en accessibilité, d'hygiène, de salubrité des locaux, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques à ses activités, à l'exception des dépenses de travaux de mise en conformité relevant des grosses réparations telles que visées à l'article 606 du Code civil. Cependant, les dépenses liées aux travaux d'embellissement qui ont pour objet de mettre en conformité les locaux avec la réglementation, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du Preneur.

Le Preneur supportera les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des locaux.

De son côté, le Bailleur conservera à sa charge :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet la mise en conformité des locaux avec la réglementation applicable dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

Cependant, si les réparations dont a la charge le Bailleur sont rendues nécessaires par la faute ou la négligence du Preneur, elles seront exécutées du consentement et sous l'autorité du Bailleur, et le Preneur en supportera la charge financière par remboursement des frais engagés par le Bailleur.

4.3.2. Le Preneur tiendra les locaux de façon constante en parfait état d'entretien courant et de menues réparations.

Il exécutera ces obligations de son propre chef et à ses frais.

A défaut pour le Preneur d'exécuter ces mesures d'entretien courant et de menues réparations et après mise en demeure adressée par le Bailleur et restée sans réponse pendant huit (8) jours, le Bailleur pourra faire exécuter ces mesures, mais le Preneur en supportera la charge financière, sans pouvoir prétendre en discuter le prix.

Les autres mesures d'entretien, de remplacements, de réparations et de travaux seront faites du consentement et sous l'autorité du Bailleur ou du syndicat des copropriétaires, pour les parties communes de l'immeuble, le Preneur supportera la charge financière des mesures dont il a la charge, soit par paiement direct auprès des intervenants, soit par remboursement des frais engagés par le Bailleur.

Les mesures d'entretien, remplacements, réparations et travaux ressortant en tout ou partie de la compétence de la copropriété de l'immeuble dont dépendent les locaux, seront décidées et exécutées selon les règles en vigueur au sein de la copropriété et s'imposeront au Preneur, qui en supportera la charge selon ses obligations locatives d'entretien et de réparation, telles que définies ci-dessus et en fonction des tantièmes de copropriété attachés aux locaux.

Dès lors que des mesures d'entretiens, de remplacements, de réparations ou de travaux pour lesquelles le Bailleur et/ou la copropriété doivent intervenir, soit pour les exécuter soit pour y consentir, deviennent nécessaires au cours du Bail, le Preneur sera tenu d'en informer le Bailleur sans délai, par tous moyens probants, sous peine d'être tenu responsable des dégradations occasionnées par cette nécessité et l'absence d'information du Bailleur.

En cas de refus du Bailleur de faire exécuter des mesures d'entretien, de remplacement, de réparation ou des travaux lui incombant à l'expiration d'un délai de quinze (15) jours suivant sommation faite par Huissier et rappelant la présente clause, le Preneur pourra se faire autoriser par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation des locaux, statuant en référé, à procéder lui-même à l'exécution desdites mesures ou travaux.

4.3.3 Inventaire des catégories de charges et répartition entre le Preneur et le Bailleur :

1) Catégories de charges incombant au Preneur en intégralité :

- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux (préventifs, curatifs, d'éradication, de ravalement) des locaux et de ses équipements et portant sur :
 - les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles, ne constituant pas des éléments visés à l'article 606 du Code civil,
 - les menuiseries intérieures et extérieures,
 - les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures,
 - les canalisations, conduites, égouts, fosses de l'immeuble, systèmes d'épuration et de filtration,
 - les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux,
 - les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries,
 - les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques, les vides ordures et tout système d'élimination des déchets,
 - les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve,
 - les ascenseurs, monte-charges, nacelles,
 - les interphones, visiophones, téléphones de l'Immeuble et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme,
 - les revêtements des murs, plafonds et sols,
 - les espaces verts, végétation, cours intérieures, aires de jeux, bassins, fontaines, piscines, aires de stationnement, parkings, voies de circulation et leurs abords.
- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) d'entretien, de remplacement, de réparation et

travaux des Locaux et de ses équipements rendus nécessaires par le propre fait du Preneur y compris ceux réalisés sur des éléments visés à l'article 606 du Code civil.

2) Catégories de charges incombant au Bailleur en intégralité :

- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) portant sur tous éléments constituant les locaux et leurs équipements ainsi que ceux propres à l'Immeuble et ses équipements :
 - détériorés ou détruits par son propre fait
- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) portant sur les éléments constituant le clos et le couvert tels que définis par l'article 606 du Code civil (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières etc.), Exception étant expressément faite pour les prestations et frais engagés à l'occasion des travaux d'embellissement réalisés par le Preneur, y compris s'ils ressortent du domaine de l'article 606 du Code civil, s'ils ont pour objet de remédier à la vétusté ou encore de mettre en conformité avec la réglementation applicable, dès lors que les dépenses excèdent le coût du remplacement à l'identique, ces dépenses étant à la charge du Preneur.
- Les honoraires liés à la réalisation des travaux portant sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil, hormis ceux liés aux travaux d'embellissement entrant dans le champ d'application du dernier alinéa de l'article R145-35 du Code de commerce.
- Les honoraires de gestion des loyers.

En application de l'article L 145-40-2 du Code de commerce, est annexé au présent Bail :

- Un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;
- Un état récapitulatif des travaux que le Bailleur a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Le Bailleur devra communiquer lesdits états au Preneur tous les trois ans.

4-4. Travaux effectués par le Bailleur

Le Preneur devra souffrir et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que le Bailleur jugerait nécessaire d'entreprendre et ce, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux excéderait quarante jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges.

Le Preneur devra faire place nette à ses frais, à l'occasion de toutes mesures d'entretien, remplacements, réparation ou travaux, des coffrages et décorations ainsi que de tous agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

DS
SR

DS
mjm

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

Le Bailleur aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils qui desservent d'autres locaux et qui traversent les Locaux aux endroits susceptibles de troubler le moins les activités du Preneur.

Ces dispositions trouveront leur application notamment dans les cas de travaux ayant pour objet d'améliorer le confort de l'immeuble ou une restauration immobilière, comme aussi bien dans tous les autres cas où le Bailleur estimerait nécessaire, utile ou même convenable d'en faire entreprendre.

4-5. Information du Bailleur

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

4-6. Améliorations

Le Preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de ses activités.

Il ne pourra toutefois faire dans les Locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le Preneur, avec ou sans l'autorisation du Bailleur, ne donneront pas lieu de la part du Bailleur à une quelconque indemnisation au profit du Preneur, le Bailleur se réservant la faculté d'exiger la remise en état des lieux, aux frais du Preneur.

En toute hypothèse, le Preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux Locaux à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

4 -7. Constructions

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

En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, deviendra la propriété du Bailleur en fin de bail, sans indemnité.

DS
SR

DS
mjm

4 - 8. Occupation- Jouissance

Le Preneur devra jouir des Locaux en bon père de famille suivant leur usage et destination prévus ci-dessus.

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

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

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

Il ne devra rien déposer, ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes ou voisines de l'immeuble.

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

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

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

Le Preneur ne pourra installer d'enseigne sur la façade extérieure des locaux sans avoir obtenu l'autorisation du Bailleur et à la condition qu'elle soit placée de manière à ne provoquer aucune gêne. Il appartiendra au Preneur de se soumettre aux prescriptions administratives qui réglementent la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du Preneur ; celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue.

Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, il devra déplacer à ses frais, toute enseigne qui aurait pu être installée.

Le Preneur ne pourra en aucun cas apposer d'affiches, des calicots ou inscriptions sur la façade ou sur les vitrines, sans avoir obtenu, au préalable, l'autorisation du Bailleur, laquelle, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable. Il fera son affaire personnelle de la surveillance des lieux loués et ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur ni lui demander une indemnité quelconque en cas de suppression du

gardiennage, de vol, cambriolage, d'actes délictueux qui pourraient être commis dans les Locaux ou dans les dépendances de l'immeuble.

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

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

Au moment de son départ, il ne devra enlever aucun objet garnissant les lieux loués, sans avoir au préalable effectué toutes les réparations nécessaires et avoir acquitté l'intégralité des loyers et charges dus.

S'il en existe ou s'il vient à en exister, le Preneur se devra d'observer les termes du règlement d'usage de l'immeuble.

4 - 9. Abus de jouissance – Tolérances

Toutes les tolérances de la part du Bailleur quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du Preneur.

D'une façon générale, le Preneur ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du Bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

Toutes modifications du Bail ne pourront résulter que d'avenants établis par actes sous seing privé.

Ces modifications ne pourront, en aucun cas, être déduites soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée. Le Bailleur restera toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse.

4-10. Renonciation à recours contre le Bailleur

Le Preneur renonce à tout recours et à toute réclamation contre le Bailleur et son mandataire :

- en cas d'interruption dans les services des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, des fluides, des téléphones et de tous autres services et équipements pouvant exister ou être installés dans l'immeuble ;
- en cas de vol ou autre acte délictueux commis dans les Locaux ou l'immeuble, sur les aires de stationnement, sur toute partie commune de l'immeuble, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- en cas de troubles apportés à la jouissance des lieux loués ou de dégradations ou destructions dans lesdits lieux, par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux, sans pouvoir mettre en cause le Bailleur ;

- en cas de modifications dans le gardiennage, lorsqu' il en existe, décidées par le Bailleur ou son mandataire ;
- au cas où les Locaux se révéleraient impropres à l'exercice des activités du Preneur.

Le Preneur renonce également à réclamer au Bailleur, son mandataire et au syndicat des copropriétaires, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance et/ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité, et fera son affaire personnelle de la souscription de toute garantie auprès de ses assureurs couvrant ces risques avec renonciation à recours.

4-11. Maintien de l'exploitation

Le Preneur maintiendra les Locaux en état permanent et continu d'exploitation effective et normale, sans pouvoir cesser, sous aucun prétexte et même momentanément de les employer et de les exploiter dans les activités autorisées, hormis les périodes de congés usuelles.

4 -12. Sous-location- Exploitation par le Preneur- Cession

Il est expressément stipulé que les Locaux forment un tout indivisible. De la même manière, le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur. En cas de co-preneurs par l'effet du Bail, de cession ou de décès, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

Sous-location

La sous-location partielle ou totale des Locaux sera strictement interdite, en conséquence, le Preneur ne pourra en aucun cas consentir un quelconque droit d'occupation au profit d'un tiers, même à titre gratuit, sur tout ou partie des Locaux.

En outre, il est rappelé que les Locaux formant un tout indivisible et que le Bail ayant été déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur, l'autorisation expresse de sous-location partielle, éventuellement accordée, ne comporterait en tout état de cause aucune dérogation à l'indivisibilité des Locaux et du Bail conventionnellement stipulée.

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

Le Preneur s'engage à exploiter personnellement son commerce et à occuper personnellement les Locaux, conséquence du caractère intuitu personae du présent contrat à son égard.

Ainsi, toute opération en contradiction de cette obligation notamment la mise en location-gérance du fonds, la constitution d'usufruit sur le fonds, la sous-location du local, la cession directe du droit au bail est interdite, sauf dans les cas de cession du droit au bail dans le cadre de l'article L.145-51 du Code de commerce, de cession à un acquéreur du fonds, conformément à l'article L.145-16 du Code de commerce et les cas de fusion, scission, apport

partiel d'actif, transmission universelle du patrimoine tels que prévus à l'article L.145-16 du Code de commerce.

Cession

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail sans information expresse et par écrit du Bailleur, sauf à un acquéreur de J'intégralité de son fonds de commerce.

En cas de cession, le Preneur restera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement de toute somme et l'exécution des charges et conditions du Bail et ce pendant une période de six mois à compter de la date de cession.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les Preneurs et cessionnaires successifs dans la limite des six mois suivant chaque cession.

Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous seing privé, le Bailleur dûment appelé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au moins 30 jours à l'avance.

Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cession et être accompagnée d'un projet d'acte de cession, à peine de nullité de ladite convocation.

Il sera remis au Bailleur, dans le mois de la signature de l'acte portant transfert de propriété, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions.

4-13. Contributions et charges diverses

Le Preneur paiera ses contributions personnelles, mobilières, la Contribution Économique Territoriale, toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités, et à son exploitation dans les Locaux, auxquelles il est ou pourra être assujéti en sa qualité d'exploitant et de locataire et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit jours au moins avant son départ en fin de bail.

Notamment, il réglera toutes taxes, redevances et droits liés à l'occupation qu'il pourra faire, après autorisations spécifiques qui lui seraient accordées, du domaine public.

Il supportera les charges, taxes et redevances d'enlèvement des ordures ménagères, et s'il y a lieu, celles relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés à ses activités, de balayage, de voiries et d'urbanisme, de déversement des égouts, sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes ...), sur les fluides et sources d'énergie, le coût de location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités et de manière générale toutes charges, taxes, redevances, impositions liées à l'exploitation et l'occupation des Locaux et aux services y attachés.

Ces charges, taxes et redevances seront mises à la charge du Preneur selon la quote-part attachée aux Locaux.

Au surplus, le Preneur supportera pour leur moitié les taxes et impositions liées aux Locaux eux-mêmes qui sont normalement à la charge des propriétaires, tel que l'impôt foncier.

DS
SR

DS
mjm

Ces impositions et taxes seront mises à la charge du Preneur selon la quote-part attachée aux Locaux.

Enfin, de manière générale, le Preneur satisfera à toutes les charges de Ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Provision

Le Preneur réglera au Bailleur, en sus du loyer ci-dessous prévu, à chaque terme convenu, une somme de 300 € (TROIS CENTS EUROS), à titre de provision sur charges, impôts et taxes lui incombant.

La régularisation sera faite chaque année, en fin d'année civile, sur présentation des justificatifs par le Bailleur.

Cette provision pourra être réajustée à l'issue de chaque régularisation, en plus ou en moins, selon la somme des charges réelles.

Durant le cours du Bail, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

4-14. Assurances

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les Locaux, ainsi que ceux causés aux mobilier, matériel, marchandises, tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant et faisant renoncer sa ou ses compagnies d'assurances à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Il assurera les risques propres à son exploitation auprès d'une compagnie notoirement solvable (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol, etc. ...).

Le Preneur devra déclarer dans un délai de 2 jours ouvrés pour un sinistre vol, et 5 jours ouvrés pour tous les autres sinistres, à son propre assureur d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le Bailleur s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le Preneur et ses assureurs sous réserve de réciprocité.

Il est rappelé, d'autre part, que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Les polices d'assurance du Preneur devront prendre effet à compter de la date d'entrée en jouissance ci-dessus convenue, quelle que soit la date d'entrée effective du Locataire dans les Locaux. Elles devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée du Bail

DS
SR

DS
mjm

et jusqu'au départ effectif du Locataire, quand bien même il occuperait les Locaux sans droit ni titre, pour quelle que cause que ce soit.

Le Preneur devra justifier de l'ensemble de ses contrats ou des notes de couverture dans le mois de son entrée en jouissance. Il devra adresser au Bailleur, chaque année, les justificatifs de ses quittances d'assurance.

Dans le cas où les activités du Locataire ou les marchandises entreposées dans les locaux entraîneraient par leur nature, pour le Bailleur, le paiement d'une surprime d'assurance, celle-ci lui serait remboursée par le Preneur.

4-15. Visite des lieux

Le Preneur devra laisser le Bailleur ou tout autre personne autorisée par ce dernier, pénétrer dans les Locaux pour constater leur état, en présence du Preneur durant les jours et aux heures d'ouverture du Preneur et à tout moment en cas d'urgence.

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

4-16. Destruction totale ou partielle des locaux

Si les Locaux viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, le Bail sera résilié de plein droit sans indemnité, mais sans préjudice pour le Bailleur de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

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

1^{er} cas

Le Locataire subit des troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradés ou détruites est supérieure à 120 jours aux dires de l'architecte du Bailleur, le Preneur et le Bailleur pourront résilier le Bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les 15 jours de la notification de l'avis de l'architecte du Bailleur.

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

La demande de résiliation devra être notifiée à l'autre partie par acte extrajudiciaire.

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

2^{ème} cas

Le Preneur ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du Bailleur, inférieure à 120 jours, le Bailleur entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou

DS
SR

DS
MJM

remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux par sa compagnie d'assurances. En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et de travaux susvisés, le Preneur aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, et ce, pour autant seulement que le Bailleur recouvre une indemnisation compensatrice de perte de loyer équivalente de la part de la compagnie d'assurances.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par l'expert d'assurance. Le Preneur renonce d'ores et déjà à tout recours contre le Bailleur, en ce qui concerne tant la privation de jouissance que la réduction éventuelle de loyer fixée comme il est prévu ci-dessus.

4-17. Expropriation

En cas d'expropriation totale pour cause d'utilité publique, sous réserve des droits et indemnités du Preneur contre la collectivité expropriante et dont il fera son affaire personnelle, le Bail sera résilié de plein droit, avec indemnité. En cas d'expropriation partielle pour cause d'utilité publique, le Bail pourra être résilié avec indemnité à la demande de l'une ou l'autre des Parties et ce par dérogation à l'article 1722 du Code civil.

4-18. Restitution des lieux

Le Preneur devra, lors de son départ, et préalablement à tout enlèvement des mobiliers et des marchandises, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions, impositions et taxes à sa charge, tant pour les années écoulées, que pour l'année en cours, dont le Bailleur pourrait être tenu pour responsable envers le créancier.

Il devra rendre en bon état les Locaux et acquitter, outre le montant des loyers, charges, taxes et accessoires exigibles, le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.

Cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera établi contradictoirement, sur convocation adressée par lettre recommandée avec avis de réception par le Bailleur ou son représentant, un état des lieux qui comportera le relevé des réparations à effectuer, incombant au Locataire, et ce en présence éventuellement de l'architecte du Bailleur.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux date et heure fixées pour l'état des lieux, celui-ci serait établi par l'architecte du Bailleur auquel les deux Parties donnent mandat à cet effet.

Le Preneur réglera directement au Bailleur le montant des réparations sur présentation des factures d'entreprises vérifiées par l'architecte du Bailleur, il en serait ainsi même si le Locataire se refusait à signer l'état des lieux.

ARTICLE 5 – Loyer

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de 90.000 € HT (quatre-vingt-dix mille euros HT).

Le loyer est payable mensuellement par terme d'avance, le premier jour de chaque mois soit les premiers des mois de janvier, et décembre.

Les paiements auront lieu au domicile du Bailleur ou de son représentant, ou en tout autre endroit qu'il plaira au Bailleur de désigner.

DS
SR

DS
mjm

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

ARTICLE 6 - Clause d'échelle mobile

Le loyer est fixé pour les trois premières années seulement. Les Parties conviennent expressément que le loyer fera l'objet d'une clause d'échelle mobile qui jouera automatiquement chaque 3 ans le jour anniversaire du début du Bail.

Les Parties font le choix de fixer comme indice de référence l'Indice national des Loyers Commerciaux (ILC) tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE).

L'indice de base retenu est le dernier publié au jour de la signature du Bail soit celui du troisième trimestre 2021, valeur : 119,70, l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause d'échelle mobile sera l'indice du trimestre correspondant publié chaque révision suivante.

Le loyer indexé sera fixé selon la variation en plus ou en moins de ces indices.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la clause d'échelle mobile du loyer cesserait d'être publié, cette clause d'échelle mobile serait appliquée en prenant pour base l'indice de remplacement ou à défaut le nouvel indice conventionnellement choisi qui devra refléter, le plus exactement possible, l'évolution des loyers commerciaux à l'échelon national.

Le passage des anciens aux nouveaux indices s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Conformément à l'article L.145-39 du Code de commerce, la révision pourra être demandée chaque fois que par le jeu de la présente clause, le loyer sera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé.

La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non-application partielle ou totale pourra autoriser le Bailleur, et lui seul, à demander la résiliation du bail sans indemnité.

ARTICLE 7 – Taxes

Ce loyer s'entend HT. La taxe sur la valeur ajoutée lui sera appliquée au taux en vigueur et le Preneur s'oblige à payer au Bailleur, à chacun de ses règlements, ladite taxe ou les taxes qui lui seraient substituées ou ajoutées.

ARTICLE 8 - Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au Preneur, celui-ci a d'ores et déjà versé au Bailleur, une somme de 7 500 euros correspondant à un terme de loyer hors charges et hors taxes.

Cette somme a été remise au Bailleur à titre de nantissement. Elle restera entre les mains du Bailleur jusqu'à la fin du Bail en garantie du règlement de toutes sommes que Je Preneur

DS
SR

DS
mjm

pourrait devoir au Bailleur à sa sortie, étant précisé que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

Dans le cas de résiliation du Bail par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

De convention expresse, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera productive d'aucun intérêt.

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

ARTICLE 9 - Fixation du loyer en cas de renouvellement

En cas de renouvellement du Bail, le montant du loyer sera fixé à la valeur locative selon les dispositions des articles L.145-33 et L.145-34 du Code de Commerce.

ARTICLE 10 - Droit de préférence en cas de vente des Locaux

En cas de vente des Locaux par le propriétaire au cours du Bail, le Locataire disposera d'un droit de préférence pour acquérir les Locaux, selon les dispositions de l'article L.145-46-1 du Code de commerce.

Le Bailleur devra informer le Locataire de la vente des Locaux projetée. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L.145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

A peine de nullité, la notification indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Locataire.

Le Locataire disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de l'offre pour se prononcer. Il devra indiquer s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Locataire disposera d'un délai de deux mois, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur, pour réaliser la vente.

Lorsque le Locataire aura indiqué dans sa réponse au Bailleur, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Locataire disposera d'un délai de quatre mois à compter de l'envoi de son acceptation, pour réaliser la vente.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Par la suite, si le propriétaire décidait de vendre les Locaux à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le Bailleur, et à défaut, le notaire chargé de la vente, devra notifier au Locataire les conditions et le prix de la vente envisagée, à peine de nullité de cette vente.

Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L.145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Locataire.

Cette offre de vente sera valable pendant un délai d'un mois à compter de sa réception.

L'offre qui n'aura pas été acceptée durant ce délai deviendra caduque.

Le Locataire devra indiquer dans sa réponse au Bailleur ou au notaire s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Locataire disposera d'un délai de deux mois, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur ou notaire, pour réaliser la vente.

Lorsque le Locataire aura indiqué dans sa réponse au Bailleur ou au notaire, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Locataire disposera d'un délai de quatre mois pour réaliser la vente à compter de l'envoi de son acceptation.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

En cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial, de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux, de cession d'un local au conjoint du Bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du Bailleur ou de son conjoint, ce droit de préférence et les dispositions de l'article L.145-46-1 du Code de commerce sont inapplicables.

ARTICLE 11 – Résiliation

Toutes les charges, clauses et conditions du Bail sont des clauses essentielles et déterminantes, sans lesquels les Parties n'auraient pas contracté.

Cependant, dans le cas où une clause du Bail serait ou deviendrait nulle, annulable, ou non exécutoire, la validité des autres clauses du Bail et de la convention locative dans son entier, ne serait pas remise en cause.

A défaut d'exécution parfaite par le Preneur de l'une quelconque, si minime soit-elle, de ses obligations issues du présent contrat, comme à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, charges, taxes et/ou accessoires, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, celui-ci sera résilié de plein droit un mois après la délivrance d'un commandement d'exécuter resté infructueux, reproduisant cette clause avec volonté d'en user, sans qu'il soit besoin d'autre formalité, ni de former une demande en justice, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

L'expulsion du Preneur et de tout occupant de son chef, sera, dans ce cas, obtenue par ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire, immédiatement exécutoire par provision, nonobstant appel.

DS
SR

DS
mjm

Le refus pour le Preneur de quitter les lieux au jour de la résiliation, comme d'ailleurs à l'échéance du congé, l'oblige au profit du Bailleur à une indemnité d'occupation sans titre de 100 euros par jour de retard, sans préjudice des dommages-intérêts.

Dans ce cas, Je montant du dépôt de garantie versé, resterait acquis au Bailleur à titre d'indemnité forfaitaire et non susceptible d'une réduction judiciaire par application de l'article 1231 du Code civil, sans préjudice du droit du Bailleur à tous dommages-intérêts.

Si le Preneur est une personne physique, en cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et/ou ayants-droits pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail, rappelant toutefois la faculté réservée par le 4e alinéa de l'article L.145-4 du Code de commerce pour les ayants droits du Preneur de donner congé dans les formes et délais de l'article L.145-9 du même code.

ARTICLE 12 - Frais – Droits – Honoraires

Les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris les frais et honoraires que le Bailleur engagerait pour sauvegarder ses intérêts en cas de défaillance ou de défaut d'exécution du Preneur, seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à les payer.

ARTICLE 13 - Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif partout où il pourra être fixé.

En cas de modification, la partie ayant transféré son domicile ou son siège social en informera sans délai l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

ARTICLE 14 – Signature dématérialisée

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

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

Les Parties reconnaissent que le présent acte signé électroniquement constitue une preuve littérale au sens de l'article 1316 du Code Civil et a la même valeur probante qu'un écrit sur support papier conformément à l'article 1316-3 du Code Civil et pourra valablement leur être opposé. En conséquence, le présent acte signé électroniquement vaut preuve de son contenu, de l'identité des signataires et du consentement aux obligations et conséquences qui découlent de l'acte.

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

DS
SR

DS
mjm

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

L'AARPI DABIENS KALCZYNSKI, prise en la personne de Maître Frédéric DABIENS, sise 235 Rue Hélène Boucher Parc d'Activité Jean Mermoz 34170 CASTELNAU-LE-LEZ, est le dépositaire du certificat de signature électronique constatant la signature de l'ensemble des Parties.

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

LE BAILLEUR

Sté H&L IMMOBILIER
Jean-Marc MORALES

Le : 08/03/2022

DocuSigned by:
Monsieur Jean-Marc MORALES
76B6440CF11E46C...

LE PRENEUR

Sté H.D.C.R.C.
Sabine CAPEL

Le : 08/03/2022

DocuSigned by:
Madame Sabine CAPEL, épouse RELAT
98E5603CAA8145A...



Préfet de l'Hérault

Commune de PEROLS

Informations sur les aléas naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon et les sols pollués

pour l'application des articles L.125-5 à 7 et R.125-23 à 27 du code de l'environnement

1. Fiche communale d'information annexée à l'arrêté préfectoral

n°

2006-01-229

du

01/02/06

mis à jour
par arrêté
préfectoraln° DDTM34-2021-08-
12204

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels [PPR N]

La commune est concernée par un **PPR N**

oui

☒

non

☐

PPRI révisé approuvé

date

29/06/21

aléa

Inondation (submersion
marine et débordement
fluvial)

date

aléa

date

aléa

Les documents de référence sont :

Rapport de présentation, règlement et carte de zonage du PPRI approuvé

Consultable sur Internet

☒

(1)

Consultable sur Internet

☐

(1)

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques miniers [PPR M]

La commune est concernée par un **PPR M**

oui

☐

non

☒

4. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR T]

La commune est concernée par un **PPR T**

oui

☐

non

☒

date

effet

Les documents de référence sont :

Consultable sur Internet

☐

(1)

Consultable sur Internet

☐

(1)

5. Situation de la commune au regard du zonage sismique

en application des articles R 563-4 et R 125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010

La commune se situe en zone de sismicité
classée en

Zone 1

☒

zone 2

☐

zone 3

☐

zone 4

☐

Zone 5

☐

(2)

très faible

faible

modérée

moyenne

forte

6. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

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

La commune est classée à potentiel radon de niveau 3 (arrêté du 27 juin 2018)

oui

☐

non

☒

(3)

7. Information relative à la pollution des sols

en application de l'article L 125-6 du code de l'environnement

La commune comprend un ou plusieurs secteurs d'information sur les sols (SIS)

oui

☐

non

☒

(4)

Fiche d'information annexée à l'arrêté préfectoral
n° DDTM34-2021-08-12204

Date de mise à jour : 05/08/2021

Autres informations et liens utiles :

(1) Site internet des services de l'Etat dans le département de l'Hérault :

<http://www.herault.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Risques-naturels-et-technologiques>

- Les PPR en cours d'élaboration, de révision ou de modification : sous-rubrique « Les-Plans-de-Prevention-des-Risques-en-cours-d-elaboration »
- Les PPRI approuvés : sous-rubrique « Les-Plans-de-Prevention-des-Risques-approuves »
- Les porter à connaissance relatifs aux risques majeurs : sous-rubrique « Transmission-des-informations-aux-maires-TIM »

(2) Zonage sismique de la France : site internet du ministère de l'écologie

<https://www.georisques.gouv.fr/articles-risques/aleea-et-risque-sismique#carte-du-zonage-reglementaire>

(3) Zonage des communes à potentiel radon : le site de l'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire IRSN :

<https://www.irsn.fr/FR/connaissances/Environnement/expertises-radioactivite-naturelle/radon/Pages/5-cartographie-potentiel-radon-commune.aspx#.Xz435aLA18g>

(4) Secteurs d'information sur les sols (SIS) : site internet du ministère de l'écologie

<https://www.georisques.gouv.fr/risques/sites-et-sols-pollues/donnees#/type=classifications>

Autres sources utiles relatives à l'information acquéreurs-locataires :

- site internet du ministère de l'écologie <https://www.georisques.gouv.fr/>
- formulaire de l'état des risques et pollutions, notice d'utilisation et outil numérique : <https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/etat-des-risques-naturels-miniers-et-technologiques>
- arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique : <https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi>



**PRÉFET
DE L'HÉRAULT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des territoires et de la mer
Service eau, risques et nature

Affaire suivie par : Vanessa Prevost
Téléphone : 04 34 46 62 13
Mél : vanessa.prevost@herault.gouv.fr

Montpellier, le 05 août 2021

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N°DDTM34-2021-08-12204

**portant Information des acquéreurs et des locataires
de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs
sur la commune de PEROLS**

Le préfet de l'Hérault

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement, notamment les articles L125-5 à 7 et R125-23 à R125-27 relatifs à l'information des acquéreurs et des locataires ;

VU l'arrêté préfectoral n°2012-01-044 du 9 janvier 2012 relatif à la liste des communes de l'Hérault où s'applique l'article L125-5 du code de l'environnement ;

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L271-4 et L271-5 précisant les diagnostics techniques annexés à la promesse de vente, à l'acte authentique de vente ou dans le cas d'une vente publique au cahier des charges ;

VU le décret n°2004-374 du 29 avril 2004, modifié par le décret n°2010-146 du 16 février 2010, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

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

VU le décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux secteurs d'information sur les sols prévus par les articles L125-6 et L125-7 du code de l'environnement ;

VU l'arrêté préfectoral n°2018-I-899 du 09 août 2018 relatif à la création des secteurs d'information sur les sols (SIS) dans le département de l'Hérault ;

VU le décret n°2018-434 du 04 juin 2018 portant diverses dispositions en matière nucléaire, qui définit notamment les obligations en matière d'information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon ;

VU l'arrêté interministériel du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français ;

VU l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2021-06-12056 du 29 juin 2021 portant approbation de la révision de Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la commune de PÉROLS ;

Considérant : qu'il convient de mettre à jour le dossier communal d'information de la commune de PÉROLS ;

ARRÊTE :

ARTICLE 1 : Dans le cadre du dispositif d'information des acquéreurs et des locataires prévu par le code de l'environnement, la fiche communale d'information annexée au présent arrêté précise :

- les informations sur les aléas naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon et les sols pollués concernant le cas échéant la commune de PÉROLS ,
- la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

Cette fiche ainsi que les documents graphiques, le règlement et le rapport de présentation du ou des plan(s) de prévention des risques approuvé(s) sont accessibles sur le site internet des services de l'État dans l'Hérault à l'adresse :

<http://www.herault.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Risques-naturels-et-technologiques/L-information-des-Acquereurs-et-des-Locataires-I.A.L/Dossiers-communaux-d-information-DCI>

ARTICLE 2 : Ces informations sont mises à jour selon les modalités prévues par les articles L125-5, R125-23, R125-24 et R125-25 du code de l'environnement.

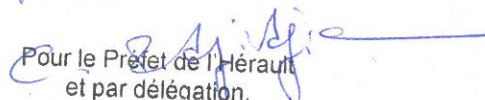
ARTICLE 3 : Une copie du présent arrêté est adressée au Maire de la commune de PÉROLS et à la Chambre Départementale des Notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie pendant un mois. Mention de l'arrêté et des modalités de sa consultation seront annexées dans un journal diffusé dans le département.

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

ARTICLE 4 : Le secrétaire général de la préfecture, le directeur départemental des territoires et de la mer et le maire de la commune de PÉROLS sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

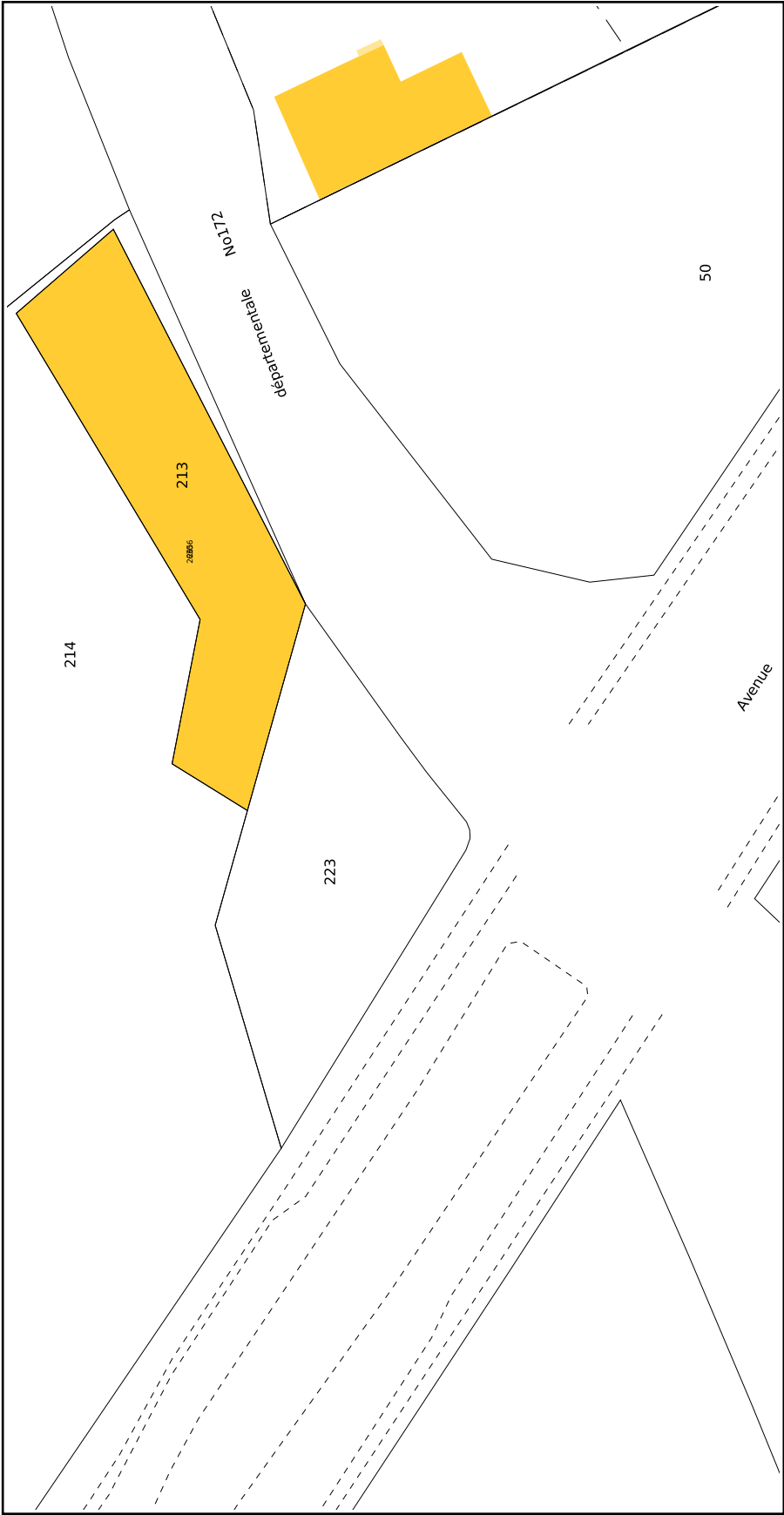
 Le préfet,


Pour le Préfet de l'Hérault
et par délégation,
Le Directeur-adjoint

Cédric INDJIRDJIAN

La présente décision peut, dans le délai maximal de deux mois suivant l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire déclaré par l'article 4 de la loi n° 2020 - 290 du 23 mars 2020, faire l'objet d'un recours administratif, soit gracieux auprès du Préfet de l'Hérault – 34 place des Martyrs de la Résistance – 34062 MONTPELLIER CEDEX 2, soit hiérarchique auprès du Ministre de l'Intérieur – Place Beauvau – 75008 PARIS CEDEX 08. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Montpellier – 6 rue Pitot – 34000 MONTPELLIER dans le délai maximal de deux mois suivant l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de cessation de l'état d'urgence sanitaire déclaré par l'article 4 de la loi n° 2020 - 290 du 23 mars 2020, ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé. Le tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible via le site www.telerecours.fr



DS
SR

DS
mjm

Service de la Documentation Nationale du Cadastre
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex
SIRET 16000001400011

©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

Impression non normalisée du plan cadastral



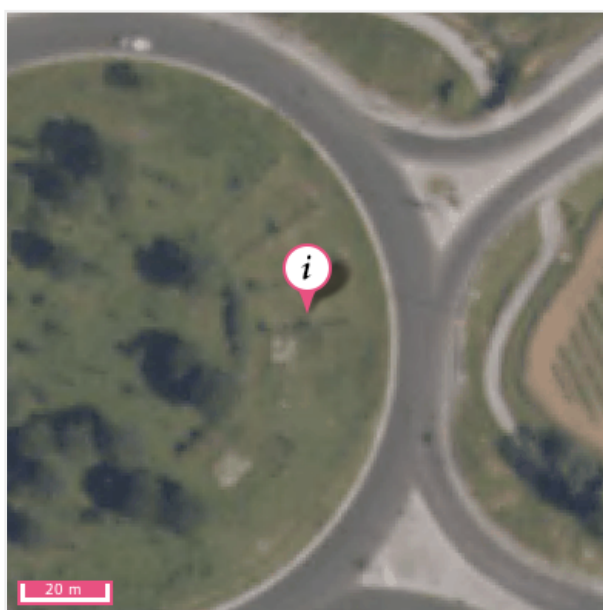
Attention : ce descriptif n'est pas un état des risques et pollutions (ERP) conforme aux articles L-125-5 et R125-26 du code de l'Environnement. Ce descriptif est délivré à titre informatif. Il n'a pas de valeur juridique. Pour plus d'information, consultez les précautions d'usage en annexe de ce document.

Localisation



Adresse :

2656 Avenue Georges Freche, 34470 Pérols



Informations sur la commune

Nom : PEROLS

Code Postal : 34470

Département : HERAULT

Région : Occitanie

Code INSEE : 34198

Commune dotée d'un DICRIM : Oui, publié en 2013

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles : 8 (*détails en annexe*)

Population à la date du 09/07/2021 : 8509

Quels risques peuvent impacter la localisation ?



Inondation



Retrait-gonflements des sols

Aléa moyen



Séismes

1 - TRES FAIBLE



Installations industrielles

INONDATIONS

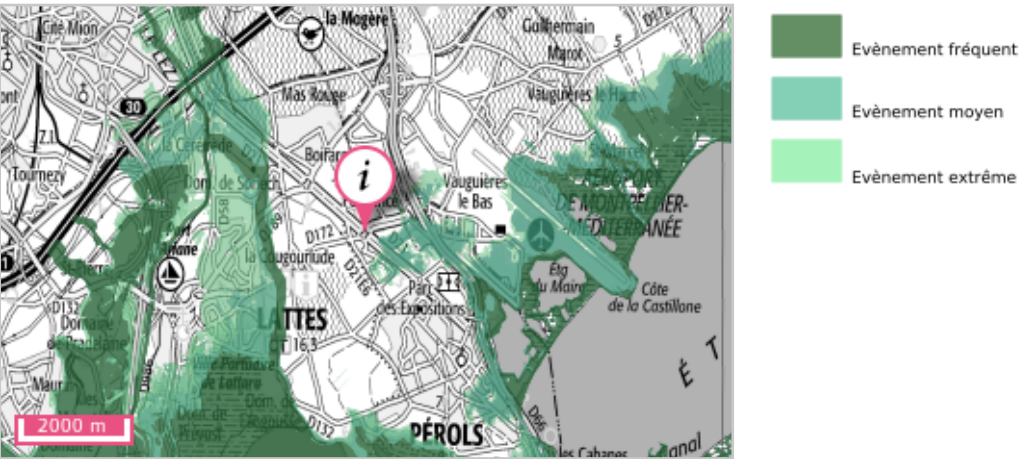
? L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau. Elle peut être liée à un phénomène de débordement de cours d'eau, de ruissellement, de remontées de nappes d'eau souterraines ou de submersion marine.

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR LES INONDATIONS ?

Territoire à Risque important d'Inondation - TRI

Localisation située dans un territoire à risque important d'inondation : Oui

? Cette carte (Territoires à Risques importants d'Inondations – TRI) représente des zones pouvant être inondées. Ces zones sont déterminées soit en fonction d'un historique d'inondations passées soit en fonction de calculs. Trois périodes de temps sont ainsi retenues : évènement fréquent, moyen, et extrême pour situer dans le temps la possibilité d'une inondation et sa force.



Source: BRGM

Nom du TRI	Aléa	Cours d'eau	Arrêté du préfet coordonnateur de bassin	Arrête stratégie locale	Arrêté préfet / parties prenantes	Arrêté d'approbation de la partie locale	Arrêté TRI national
Montpellier-Lunel-Mauguio	Inondation - Par submersion marine, Inondation - Par une crue à débordement lent de cours d'eau	La Mosson, Le lez, Le Rhony, Le Vidourle	12/12/2012	15/02/2016	08/05/2016	23/06/2017	

INONDATIONS (SUITE)

Informations historiques sur les inondations

Evènements historiques d'inondation dans les communes limitrophes : 1

		Dommages sur le territoire national	
Date de l'évènement (date début / date fin)	Type d'inondation	Approximation du nombre de victimes	Approximation dommages matériels (€)
31/10/1982 - 27/11/1982	Crue pluviale (temps montée indéterminé),Action des vagues,Mer/Marée	inconnu	inconnu

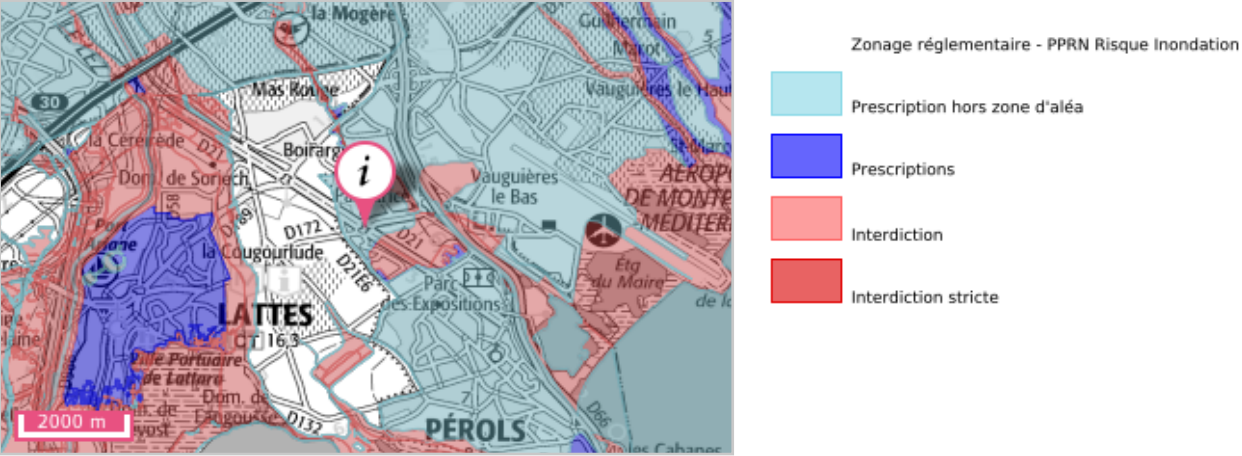
INONDATIONS (SUITE)

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Inondation : Oui

?

Le PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels) est un document réglementaire destiné à faire connaître les risques et réduire la vulnérabilité des personnes et des biens. Il délimite des zones exposées et définit des conditions d'urbanisme et de gestion des constructions futures et existantes dans les zones à risques. Il définit aussi des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.



Source: BRGM

PPR	Aléa	Prescrit le	Enquêté le	Approuvé le	Révisé le	Annexé au PLU le	Déprescrit / annulé / abrogé le	Révisé
34DDTM20160002 - Péroles	Inondation, Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau, Par submersion marine	22/06/2016	16/11/2020	29/06/2021			- / - / -	

RETRAIT-GONFLEMENTS DES SOLS ARGILEUX



La consistance et le volume des sols argileux se modifient en fonction de leur teneur en eau. Lorsque la teneur en eau augmente, le sol devient souple et son volume augmente. On parle alors de « gonflement des argiles ». Un déficit en eau provoquera un assèchement du sol, qui devient dur et cassant. On assiste alors à un phénomène inverse de rétractation ou « retrait des argiles ».

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR LA PRÉSENCE D'ARGILE ?

Localisation exposée aux retrait-gonflements des sols argileux : **Oui**

Type d'exposition de la localisation : **Aléa moyen**



Un « aléa fort » signifie que des variations de volume ont une très forte probabilité d'avoir lieu. Ces variations peuvent avoir des conséquences importantes sur le bâti (comme l'apparition de fissures dans les murs).



- Exposition forte
- Exposition moyen
- Exposition faible

Source: BRGM

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Retrait-gonflements des sols argileux : **Non**

MOUVEMENTS DE TERRAIN



Un mouvement de terrain est un déplacement d'une partie du sol ou du sous-sol. Le sol est déstabilisé pour des raisons naturelles (la fonte des neiges, une pluviométrie anormalement forte...) ou occasionnées par l'homme : déboisement, exploitation de matériaux ou de nappes aquifères... Un mouvement de terrain peut prendre la forme d'un affaissement ou d'un effondrement, de chutes de pierres, d'éboulements, ou d'un glissement de terrain.

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR DES MOUVEMENTS DE TERRAIN ?

Mouvements de terrain recensés dans un rayon de 500 m : Non

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Mouvements de terrain : Non

CAVITÉS SOUTERRAINES



Une cavité souterraine désigne en général un « trou » dans le sol, d'origine naturelle ou occasionné par l'homme. La dégradation de ces cavités par affaissement ou effondrement subit, peut mettre en danger les constructions et les habitants.

LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE D'UNE CAVITÉ SOUTERRAINE ?

Cavités recensées dans un rayon de 500 m : Non

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Cavités souterraines : Non

SÉISMES



Un séisme ou tremblement de terre se traduit en surface par des vibrations du sol. Ce phénomène résulte de la libération brusque d'énergie accumulée par les contraintes exercées sur les roches.

QUELLE EST L'EXPOSITION SISMIQUE DE LA LOCALISATION ?

Type d'exposition de la localisation : 1 - TRES FAIBLE



Un séisme (ou tremblement de terre) correspond à une fracturation (processus tectonique aboutissant à la formation de fractures des roches en profondeur), le long d'une faille généralement préexistante.



Source: BRGM

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Séismes : Non

POLLUTION DES SOLS, SIS ET ANCIENS SITES INDUSTRIELS



Cette rubrique recense les différents sites qui accueillent ou ont accueilli dans le passé des activités polluantes ou potentiellement polluantes. Il s'agit des informations de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée (ex-BASOL), les Secteurs d'Information sur les sols (SIS), les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et les anciens sites industriels et activités de service (CASIAS).

LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE DE SITES POLLUÉS OU POTENTIELLEMENT POLLUÉS (EX-BASOL) ?

Localisation exposée à des sites pollués ou potentiellement pollués dans un rayon de 500 m : Non

LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE D'ANCIENS SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICE (CASIAS) ?

Présence d'anciens sites industriels et activités de service dans un rayon de 500 m : Non

POLLUTION DES SOLS, SIS ET ANCIENS SITES INDUSTRIELS (SUITE)

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR LA RÉGLEMENTATION SUR LES SECTEURS D'INFORMATION
DES SOLS (SIS) ?

Présence de Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) dans un rayon de 1000 m : Non

INSTALLATIONS INDUSTRIELLES

? Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou des nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée pour la protection de l'environnement. Cette ICPE est classée dans une nomenclature afin de faire l'objet d'un suivi et d'une autorisation par un de l'état en fonction de sa dangerosité.

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR DES INSTALLATIONS INDUSTRIELLES ?

Nombre d'installations industrielles concernant votre localisation dans un rayon de 1000 m : 3

Nombre d'installations industrielles impactant votre localisation dans un rayon de 2.0 km : 9

? Les installations industrielles ayant des effets sur l'environnement sont réglementées sous l'appellation Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). L'exploitation de ces installations est soumise à autorisation de l'Etat. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon choisi a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information et de l'obligation de diffusion.



Source: Ministère en charge de l'environnement

- Installations classées (Grande échelle)
- Usine Seveso
 - Usine non Seveso
 - Eolienne
 - Elevage de bovin
 - Elevage de volaille
 - Elevage de porc
 - Carrière

Zone de recherche

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR DES REJETS POLLUANTS ?

Nombre d'installations industrielles rejetant des polluants concernant votre localisation dans un rayon de 5.0 km : 4

? Ces installations industrielles déclarent des rejets de polluants potentiellement dangereux dans l'air, l'eau ou les sols. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon de 5km a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information.



Source: Ministère en charge de l'environnement

- Stations d'épuration
- Elevage
- Industries
- Zone de recherche

INSTALLATIONS INDUSTRIELLES (SUITE)

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRT Installations industrielles : Non

CANALISATIONS DE MATIÈRES DANGEREUSES



Une canalisation de matières dangereuses achemine du gaz naturel, des produits pétroliers ou chimiques à destination de réseaux de distribution, d'autres ouvrages de transport, d'entreprises industrielles ou commerciales, de sites de stockage ou de chargement.

LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE D'UNE CANALISATION DE MATIÈRES DANGEREUSES ?

Localisation exposée à des canalisations de matières dangereuses dans un rayon de 1000 m : Non

INSTALLATIONS NUCLÉAIRES



Une installation industrielle mettant en jeu des substances radioactives de fortes activités est réglementée au titre des « installations nucléaires de base » (INB) et est alors placée sous le contrôle de l'Autorité de sûreté nucléaire (ASN).

LA LOCALISATION EST-ELLE CONCERNÉE PAR UNE INSTALLATION NUCLÉAIRE ?

Localisation exposée à des installations nucléaires recensées dans un rayon de 10.0 km : Non

Localisation exposée à des centrales nucléaires recensées dans un rayon de 20.0 km : Non

RADON



Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

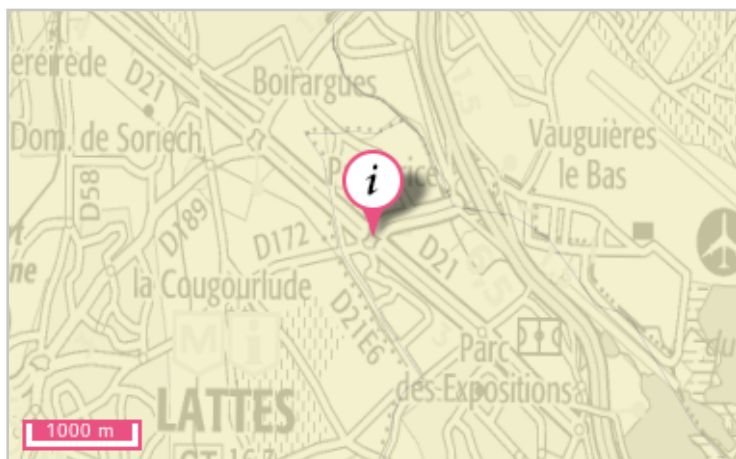
Dans des lieux confinés tels que les grottes, les mines souterraines mais aussi les bâtiments en général, et les habitations en particulier, il peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées atteignant parfois plusieurs milliers de Bq/m³ (becquerels par mètre-cube) (Source : IRSN).

QUEL EST LE POTENTIEL RADON DE LA COMMUNE DE VOTRE LOCALISATION ?

Le potentiel radon de la commune de votre localisation est : **Faible**



La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN conduit à classer les communes en 3 catégories. Celle-ci fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne présage en rien des concentrations présentes dans votre habitation, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur, etc.) (Source : IRSN).



Source: IRSN

Pour en savoir plus : consulter le site de l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire sur le potentiel radon de chaque catégorie.

Document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM)

Le décret n° 90-918 du 11 octobre 1990 a défini un partage de responsabilité entre le préfet et le maire pour l'élaboration et la diffusion des documents d'information. La circulaire d'application du 21 avril 1994 demandait au préfet d'établir un dossier départemental des risques majeurs (DDRM) listant les communes à risque et, le cas échéant, un dossier communal synthétique (DCS). La notification de ce DCS par arrêté au maire concerné, devait être suivie d'un document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) établi par le maire, de sa mise en libre consultation de la population, d'un affichage des consignes et d'actions de communication.

Le décret n° 2004-554 du 09 juin 2004 qui complète le précédent, conforte les deux étapes-clé du DDRM et du DICRIM. Il modifie l'étape intermédiaire du DCS en lui substituant une transmission par le préfet au maire, des informations permettant à ce dernier l'élaboration du DICRIM.

Catastrophe naturelle

Phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables.

Cette définition est différente de celle de l'article 1er de la loi n°82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, qui indique: «sont considérés comme effets des catastrophes naturelles [...] les dommages matériels directs ayant eu pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises ». La catastrophe est ainsi indépendante du niveau des dommages causés. La notion «d'intensité anormale» et le caractère «naturel» d'un phénomène relèvent d'une décision interministérielle qui déclare «l'état de catastrophe naturelle».

Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN)

Le plan de prévention des risques naturels (PPRN) créé par la loi du 2 février 1995 constitue aujourd'hui l'un des instruments essentiels de l'action de l'État en matière de prévention des risques naturels, afin de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens.

Il est défini par les articles L562-1 et suivants du Code de l'environnement et doit être réalisé dans un délai de 3 ans à compter de la date de prescription. Ce délai peut être prorogé une seule fois de 18 mois. Le PPRN peut être modifié ou révisé.

Le PPRN est une servitude d'utilité publique associée à des sanctions pénales en cas de non-respect de ses prescriptions et à des conséquences en terme d'indemnisations pour catastrophe naturelle.

Le dossier du PPRN contient une note de présentation du contexte et de la procédure qui a été menée, une ou plusieurs cartes de zonage réglementaire délimitant les zones réglementées, et un règlement correspondant à ce zonage.

Ce dossier est approuvé par un arrêté préfectoral, au terme d'une procédure qui comprend l'arrêté de prescription sur la ou les communes concernées, la réalisation d'études pour recenser les phénomènes passés, qualifier l'aléa et définir les enjeux du territoire, en concertation avec les collectivités concernées, et enfin une phase de consultation obligatoire (conseils municipaux et enquête publique).

Le PPRN permet de prendre en compte l'ensemble des risques, dont les inondations, mais aussi les séismes, les mouvements de terrain, les incendies de forêt, les avalanches, etc. Le PPRN relève de la responsabilité de l'État pour maîtriser les constructions dans les zones exposées à un ou plusieurs risques, mais aussi dans celles qui ne sont pas directement exposées, mais où des aménagements pourraient les aggraver. Le champ d'application du règlement couvre les projets nouveaux, et les biens existants. Le PPRN peut également définir et rendre obligatoires des mesures générales de prévention, de protection et de sauvegarde.

Pour obtenir plus de définitions merci de vous référer au glossaire disponible en ligne à l'adresse suivante : <https://www.georisques.gouv.fr/glossaire/>.

Catastrophes naturelles

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles : 8

Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
34PREF20030059	12/12/2002	13/12/2002	30/04/2003	22/05/2003

Inondations et coulées de boue : 6

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
34PREF20150112	23/08/2015	23/08/2015	02/10/2015	08/10/2015
34PREF20140099	29/09/2014	30/09/2014	08/10/2014	11/10/2014
34PREF20030163	02/12/2003	03/12/2003	19/12/2003	20/12/2003
34PREF20040015	16/11/2003	16/11/2003	05/02/2004	26/02/2004
34PREF20020020	09/10/2001	09/10/2001	26/04/2002	05/05/2002
34PREF19940098	17/10/1994	28/10/1994	21/11/1994	25/11/1994

Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
34PREF19820199	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982

Précautions d'usage

Ce document est une synthèse non exhaustive des risques naturels et/ou technologiques présents autour d'un lieu choisi par l'internaute. Il résulte de l'intersection géographique entre une localisation donnée et des informations aléas, administratives et réglementaires. La localisation par adresse, pointage sur la carte, ou par GPS, présente des imprécisions dues à divers facteurs : lecture du positionnement, qualité du GPS, référentiel utilisé pour la géolocalisation des données. En ce qui concerne les zonages, la précision de la représentation sur Géorisques par rapport aux cartes de zonage papier officielles n'est pas assurée et un décalage entre les couches est possible. Seules les données ayant fait l'objet par les services de l'Etat, d'une validation officielle sous format papier, font foi. Les informations mises à disposition ne sont pas fournies en vue d'une utilisation particulière, et aucune garantie n'est apportée quant à leur aptitude à un usage particulier.

Description des données

Le site georisques.gouv.fr, développé par le BRGM en copropriété avec l'Etat représenté par la direction générale de la prévention des risques (DGPR), présente aux professionnels et au grand public une série d'informations relatives aux risques d'origine naturelle ou technologique sur le territoire français. L'accès et l'utilisation du site impliquent implicitement l'acceptation des conditions générales d'utilisation qui suivent.

Limites de responsabilités

Ni la DGPR, ni le BRGM ni aucune partie ayant concouru à la création, à la réalisation, à la diffusion, à l'hébergement ou à la maintenance de ce site ne pourra être tenu pour responsable de tout dommage direct ou indirect consécutif à l'accès et/ou utilisation de ce site par un internaute. Par ailleurs, les utilisateurs sont pleinement responsables des interrogations qu'ils formulent ainsi que de l'interprétation et de l'utilisation qu'ils font des résultats. La DGPR et le BRGM n'apportent aucune garantie quant à l'exactitude et au caractère exhaustif des informations délivrées. Seules les informations livrées à notre connaissance ont été transposées. De plus, la précision et la représentativité des données n'engagent que la responsabilité de leurs auteurs, dans la mesure où ces informations n'ont pas systématiquement été validées par la DGPR ou le BRGM. De plus, elles ne sont que le reflet de l'état des connaissances disponibles au moment de leur élaboration, de telle sorte que la responsabilité de la DGPR et du BRGM ne saurait être engagée au cas où des investigations nouvelles amèneraient à revoir les caractéristiques de certaines formations. Même si la DGPR et le BRGM utilisent les meilleures techniques disponibles à ce jour pour veiller à la qualité du site, les éléments qu'il comprend peuvent comporter des inexactitudes ou erreurs non intentionnelles. La DGPR et le BRGM remercient par avance les utilisateurs de ce site qui voudraient bien lui communiquer les erreurs ou inexactitudes qu'ils pourraient relever. Les utilisateurs de ce site consultent à leurs risques et périls. La DGPR et le BRGM ne garantissent pas le fonctionnement ininterrompu ni le fait que le serveur de ce site soit exempt de virus ou d'autre élément susceptible de créer des dommages. La DGPR et le BRGM peuvent modifier le contenu de ce site sans avertissement préalable.

Droits d'auteur

Le «Producteur» garantit au «Réutilisateur» le droit personnel, non exclusif et gratuit, de réutilisation de «l'Information» soumise à la présente licence, dans le monde entier et pour une durée illimitée, dans les libertés et les conditions exprimées ci-dessous. Vous êtes Libre de réutiliser «L'information» :

- Reproduire, copier, publier et transmettre « l'Information » ;
- Diffuser et redistribuer «l'Information» ;
- Adapter, modifier, extraire et transformer à partir de «l'Information», notamment pour créer des «Informations dérivées» ;
- Exploiter « l'Information » à titre commercial, par exemple en la combinant avec d'autres «Informations», ou en l'incluant dans votre propre produit ou application. sous réserve de mentionner la paternité de «l'Information» :
sa source (a minima le nom du «Producteur») et la date de sa dernière mise à jour.

Le «Ré-utilisateur» peut notamment s'acquitter de cette condition en indiquant un ou des liens hypertextes (URL) renvoyant vers «l'Information» et assurant une mention effective de sa paternité. Cette mention de paternité ne doit ni conférer un caractère officiel à la réutilisation de «l'Information», ni suggérer une quelconque reconnaissance ou caution par le «Producteur», ou par toute autre entité publique, du «Ré-utilisateur» ou de sa réutilisation.

Accès et disponibilité du service et des liens

Ce site peut contenir des liens et références à des sites Internet appartenant à des tiers. Ces liens et références sont là dans l'intérêt et pour le confort des utilisateurs et ceci n'implique de la part de la DGPR ou du BRGM ni responsabilité, ni approbation des informations contenues dans ces sites.

BAIL COMMERCIAL

Le Liner – 2656 Avenue Georges Freche – 34470 PEROLS

Société H&L IMMOBILIER / Société H.D.C.R.C.

Etat prévisionnel des travaux envisagés par le Bailleur au titre des trois prochaines années :

NEANT

Etat récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur au titre des trois dernières années :

NEANT

A Pérols
Le 8 Mars 2022

LE BAILLEUR
Sté H&L IMMOBILIER
Jean-Marc MORALES

DocuSigned by:
Monsieur Jean-Marc MORALES
76B6440CF11E46C...