

AVENANT A BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés

Monsieur André ZENATTI, né le 09/10/1943 à CARPENTRAS (84) de nationalité française, retraité, demeurant et domicilié 17 Lot. Les Chênes, 813 Avenue du 7ème Régiment de Tirailleurs Algériens 13190 ALLAUCH

Ci-après dénommée « le bailleur »

Et

La société LE CALANQUAIS, SAS au capital de 3000 €, dont le siège social est à Marseille (13008) 19 avenue de la Pointe rouge, immatriculée au RCS Marseille sous le numéro 922 173 968, et à l'INSEE pour son établissement principal, sous le numéro 922 173 968 00012,

Représentée par Monsieur Jean-Pierre SCHIAVONE et Monsieur Julien CARLI, président et directeur général, dûment habilités,

Ci-après dénommées le « preneur »,

Il est préalablement exposé ce qui suit :

Selon acte sous seings privés en date du 08/03/2023 Monsieur André ZENATTI a donné à bail commercial à Monsieur Fabrice VALLETTI des locaux à usage de Restaurant traditionnel, snack, pizzeria, salon de thé, à l'exclusion de toute autre utilisation, sis à MARSEILLE (13008) 19 Avenue de la Pointe Rouge ainsi désignés.

Ce bail a été précédé d'un projet de bail régularisé le 28 septembre 2022 en l'état du souhait de Monsieur VALLETTI de céder le fonds de commerce qu'il exploite dans lesdits locaux à Messieurs SCHIAVONE et CARLI.

Par acte du même jour, Monsieur ZENATTI a donné son accord à la cession du fonds envisagée.

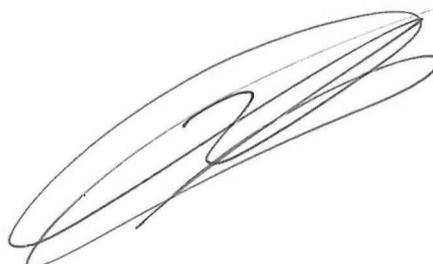
La cession du fonds de commerce a été réitérée par acte de ce jour.

Par le présent acte, Monsieur ZENATTI accepte la société LE CALANQUAIS comme nouveau locataire.

ALLAUCH, le 9 mars 2023

Monsieur André ZENATTI

La société LE CALANQUAIS



BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés

Monsieur André ZENATTI, né le 09/10/1943 à CARPENTRAS (84) de nationalité française, retraité, demeurant et domicilié 17 Lot. Les Chênes, 813 Avenue du 7ème Régiment de Tirailleurs Algériens 13190 ALLAUCH

Ci-après dénommée « le bailleur »

Et

Monsieur Fabrice VALLETTI, né le 30/05/1976 à MARSEILLE (13) exploitant du restaurant VIA ROMA, se situant 17-19 avenue de la Pointe Rouge 13008 Marseille, immatriculée au RCS de Marseille sous le numéro 490 101 045

Ci-après dénommées le « preneur »,

Il est préalablement exposé ce qui suit :

Les parties sont en l'état d'une convention d'occupation précaire signée le 01/09/2014, dans l'attente de l'issue d'une procédure pendante devant la Cour de Cassation opposant Monsieur ZENATTI à la société LA CORRIDA pour les locaux du restaurant exploité par M. VALLETTI à la Pointe Rouge.

Cette convention s'est poursuivie depuis, et la Cour d'appel d'AIX EN PROVENCE, sur renvoi de la Cour de Cassation, a mis fin au litige par un arrêt du 15 septembre 2022.

Les parties se sont rapprochées afin de pérenniser la situation locative de Monsieur VALETTI dans le cadre d'un bail commercial.

Régime juridique - Durée

Article 1 - Objet - Régime juridique

Par les présentes, le bailleur donne à bail à loyer au preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés, dans le cadre du statut des baux commerciaux régis par les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce et les textes réglementaires pris pour leur application, sous réserve que le preneur en remplisse les conditions et aux clauses et conditions ci-après stipulées, ainsi que celles du règlement de copropriété de l'immeuble.

Article 2 – Durée

Le bail est consenti et accepté pour une durée neuf (9) années entières et consécutives qui commencera à courir le 1er novembre 2022 pour expirer le 31 octobre 2031.

Le preneur aura la faculté de faire cesser le bail à l'expiration de chaque période triennale en notifiant congé au bailleur six (6) mois au moins à l'avance, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

FV AZ

Le bailleur disposera de la même faculté s'il entend se prévaloir des articles L. 145- 18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du code du commerce, en délivrant congé par acte extrajudiciaire conformément à l'article L. 145-9 du code de commerce.

Locaux

Article 3 – Désignation

Le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés :

L'immeuble dont dépend le local est cadastré 845 A 49 à MARSEILLE (13008) 17-19 Avenue Pointe Rouge

En angle de rue face à la mer, et accessible depuis l'impasse Meyronnet par quelques marches, le local se compose d'une salle de restauration avec comptoir qui se prolonge sur l'arrière vers un couloir en entresol desservant une cuisine, des sanitaires et l'accès à la salle de restauration à l'étage.

La cuisine bénéficie d'un accès sur l'Impasse Meyronnet. Cette impasse privée ne fait pas partie des locaux donnés à bail et il n'est pas autorisé d'y entreposer quoique ce soit non plus que de l'utiliser à titre de terrasse.

Un sous-sol à usage de stockage est accessible de l'extérieur en façade....

Les surfaces :

RdC

-salle de restauration : 25m²

-arrière comptoir : 7m²

Entresol

- Sanitaires : 2,70m²

- Cuisine : 27,50 m²

- Couloir : 5,80 m²

Etage

- Salle de restauration : 39m²

Soussol : 20m²

Total : 127m²

Le preneur déclare avoir une parfaite connaissance desdits locaux pour les exploiter depuis 8 ans.

Il les accepte en conséquence dans l'état où ils se trouvent, sans recours d'aucune sorte. Toute erreur dans la désignation ou la contenance indiquée ou toute différence entre les surfaces indiquées aux présentes et les dimensions réelles des locaux loués ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, ni indemnité.

De convention expresse entre les Parties, les locaux loués forment un tout unique et indivisible.

Article 4 – Destination

Les lieux loués sont destinés à l'exploitation d'un restaurant traditionnel, snack, pizzeria, salon de thé ; à l'exclusion de toute autre utilisation.

FV AR

Le preneur ne pourra pas modifier, même partiellement, cet usage ou y adjoindre une autre activité, sauf dans les conditions et formes fixées par les articles L. 145-47 et suivants du code de commerce.

Article 5- État de livraison - État des lieux initial

Le preneur prend les locaux dans l'état où ils se trouvent sans pouvoir exiger du bailleur aucun aménagement, ni aucune réparation.

Un état des lieux contradictoire sera dressé à l'amiable conformément à l'article L. 145-40-1.

Le preneur reconnaît que les locaux loués lui permettent l'exercice de l'activité autorisée en vertu du présent bail.

Article 6- États des travaux engagés et à prévoir

Le BAILLEUR déclare ne pas envisager de réaliser des travaux dans les trois années suivant celle de la signature du bail.

Le BAILLEUR n'a pas réalisé de travaux dans les trois années précédant la conclusion du bail.

Article 7- États des risques naturels, miniers et technologiques

En application des articles L. 125-5 et R. 125-26 du code de l'environnement, un état des risques naturels, miniers et technologiques établi depuis moins de 6 mois avant la date de conclusion du contrat, ainsi que, le cas échéant, la liste des dommages consécutifs à la réalisation desdits risques et des indemnités versées au titre catastrophes technologiques et naturelles sont annexés au contrat.

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble dont dépendent les locaux n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (C. assur., art. L. 125-2), minières ou technologiques (C. assur., art. L. 128-2).

Article 8- Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Conformément aux dispositions des articles L. 134-1 et L. 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, est annexé au bail le diagnostic de performance énergétique des locaux.

Le preneur s'engage à communiquer au bailleur, chaque année et pendant toute la durée du bail, une copie des factures qui lui seront adressées par son fournisseur d'énergie, afin de permettre au bailleur d'actualiser ce dossier.

Article 9- Dossier technique amiante pour les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997

Le dossier technique amiante a été communiqué au preneur avant la conclusion du présent bail ainsi qu'il le reconnaît. Il restera tenu à sa disposition par le bailleur.

Article 10- Risques de pollution

Le preneur s'engage à veiller scrupuleusement à utiliser les lieux loués et les parties communes de l'immeuble dans le respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et enlever toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs et à rendre les lieux loués, à son départ, exempts de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptibles de le devenir.

FV

A2

Le preneur s'oblige également à informer le bailleur, sans délai, de tout événement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans les lieux loués ou l'immeuble.

Conditions financières

Article 11- Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 42.000 € (quarante-deux mille euros) hors droits et hors charges. Il n'est pas soumis à la TVA.

Le preneur s'oblige à payer le loyer par mensualité égales de 3.500 € (trois mille cinq cent euros) d'avance au bailleur, au plus tard le 5 de chaque mois,

Les paiements devront être effectués par virement.

Toute somme due à titre de loyer, charges ou accessoires et non payée à son échéance exacte sera de plein droit et à dater de ladite échéance productive au profit du bailleur d'un intérêt conventionnellement fixé à 1 % par mois de retard jusqu'à complet paiement.

Article 12- Indexation conventionnelle

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés variera proportionnellement à l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec la révision triennale légale prévue par les articles L. 145-37 et suivants du code de commerce. En conséquence, les Parties restent fondées à voir réviser le loyer de base en application de ces dispositions légales.

Cette indexation interviendra tous les ans au 1^{er} janvier de chaque année et pour la première fois le 1^{er} janvier 2025 sans qu'il soit besoin d'effectuer aucune formalité.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable. Le fait pour le bailleur de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer ne pourra entraîner une quelconque déchéance de son droit à réclamer l'application ultérieure du jeu de la clause avec effet rétroactif.

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus est de l'accord des Parties, le dernier indice publié à la date de signature du bail, soit l'indice du 3^{er} trimestre 2022 qui s'établit à 126,13.

Pour chaque rajustement à intervenir, cet indice sera comparé à celui du trimestre de l'année suivante, lequel servira lui-même de base de comparaison pour le réajustement suivant et ainsi de suite.

Par exception, en cas de modification amiable ou judiciaire du loyer en cours de bail ou lors de son renouvellement, l'indexation suivante devra être calculée sur la base du rapport entre le dernier indice publié à la date de prise d'effet du loyer ainsi modifié et le dernier indice publié à la date habituelle de l'indexation.

Si la publication de cet indice devait cesser en cours de bail, il serait fait application de l'indice légal de remplacement ou, à défaut, de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors ; à défaut de texte légal désignant de plein droit l'indice de remplacement ou encore à défaut d'accord entre elles sur le

FU

AZ

choix de cet indice, les Parties s'en remettront sans recours possible à l'avis d'un expert qui sera désigné par la plus diligente d'entre elles par le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, ledit expert ayant à cet effet la mission de mandataire commun des Parties, ainsi qu'elles s'y obligent dès à présent.

Article 13- Charges

Le preneur réglera, en sus du loyer, toutes charges qui se révéleraient nécessaire à l'usage, étant précisé qu'actuellement il n'y a pas de charge locative.

Dans ce cas, les parties conviendront d'une provision sur charges payable mensuellement en même temps que le loyer. Ces charges donneront lieu à régularisation en fonction de leur coût réel au plus tard le 31 septembre de chaque année.

La provision pourra être revue à la hausse ou à la baisse si nécessaire.

Article 14- Impôts, taxes et redevances

Le preneur acquittera ses contributions personnelles comme notamment sa contribution économique territoriale, sa taxe sur les enseignes et publicités extérieures et plus généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera assujéti personnellement, ainsi que celles dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur paiement au bailleur à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

Le preneur remboursera en outre au bailleur tous droits ou taxes afférents aux locaux loués liés à leur usage ou à un service dont le preneur bénéficie directement ou indirectement, alors même qu'ils seraient en principe à la charge du bailleur, et notamment, si elles sont dues, la taxe sur les bureaux, sur les locaux commerciaux, sur les locaux de stockage et sur les surfaces de stationnement, la taxe foncière, la taxe de balayage, la taxe de déversement à l'égout, la taxe sur les déchets, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, et les frais de rôle et de gestion afférents auxdites taxes, ainsi que tout impôt, contribution, taxe ou redevance qui pourrait être créé ultérieurement, de telle sorte que le loyer perçu soit net desdites charges fiscales, à l'exception des impôts, contributions, taxes et redevances qui ne peuvent être imputés au preneur conformément aux dispositions de l'article R. 145-35 du code de commerce.

Il est précisé que pour l'année 2022 le montant de l'impôt s'est élevé à 2.382 €.

Le locataire versera mensuellement en sus du loyer une provision égale à 1/12^{ème} de l'impôt foncier, soit actuellement 204 €/mois ; Le solde sera acquitté par le locataire au mois de décembre.

La provision pour l'année suivante sera révisée en fonction de la taxe foncière appelée en fin d'année.

Garanties

Article 15- Dépôt de garantie

Le preneur verse la somme de 3.500 € correspondant 1 mois de loyer hors charges, en garantie du paiement des loyers, charges, taxes et accessoires, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations et travaux à sa charge et des sommes dues par le preneur dont le bailleur

FV A2

pourrait être rendu responsable.

Ce montant, équivalent variera dans les mêmes proportions que le loyer principal en cas de révision ou par application de la clause d'indexation susvisée de manière à être égal en permanence à 1 mois de loyer.

Il pourra être immédiatement affecté par le bailleur, en tout ou partie, au paiement de toutes sommes dues par le preneur en vertu du présent bail et demeurées impayées. En ce cas, il devra être immédiatement reconstitué par le preneur entre les mains du bailleur, le tout sans préjudice du jeu de la clause résolutoire si bon semble à ce dernier.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit du preneur.

Au départ du preneur après cessation du bail, le dépôt de garantie lui sera restitué sous réserve de vérification de l'exécution par le preneur des travaux à sa charge, déménagement, libération de tous occupants, remise des clés et production par le preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques, et sous déduction de toutes sommes dues par lui au titre du présent bail.

En cas de transfert de la propriété de l'immeuble, le montant du dépôt de garantie en possession du bailleur sera transféré au nouveau propriétaire sur simple notification au preneur, ce que ce dernier reconnaît et accepte expressément.

Article 16- Garnissement

Le preneur devra garnir les locaux loués et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises (si l'activité autorisée les autorise) et objets mobiliers conformes aux usages de sa profession.

Article 17- Assurances

Le preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, le bris de glace et les dégâts des eaux, par une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, matériels, marchandises, agencements et glaces, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au bailleur ou aux autres locataires ou copropriétaires.

De convention expresse, toutes indemnités dues au preneur par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du bailleur, les présentes valant en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

Conditions d'occupation

Article 18- Règles générales d'occupation des locaux

Le preneur devra occuper les locaux loués paisiblement et raisonnablement, conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil.

Il devra les utiliser constamment conformément aux usages de sa profession et dans le respect de la destination contractuelle, de la destination de l'immeuble et des lois et règlements.

Il devra les tenir en état d'exploitation permanente et effective.

Le preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et, de manière

FV

AZ

générale, à toutes prescriptions légales ou réglementaires relatives à son activité, de façon que le bailleur ne puisse être inquiété ou recherché, ce dont il garantit ce dernier.

En toute hypothèse, lui est interdit :

- d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente location ;
- d'exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris stores, plaques et enseignes non expressément autorisés, et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble. Toutefois, le preneur pourra apposer des plaques ou enseignes d'un modèle agréé par le bailleur et l'administration, aux endroits indiqués par le bailleur ;
- de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ;
- de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale, dont il devra s'informer préalablement ;
- d'effectuer dans les locaux et annexes aucun travail bruyant, malodorant ou susceptible d'apporter quelque gêne que ce soit aux tiers, voisins ou autres occupants de l'immeuble
- d'avoir aucun animal pouvant incommoder les tiers.

Le preneur facilitera la libre circulation autour de la terrasse exploitée sur le domaine public.

Article 19- Respect des prescriptions administratives et autres

Le preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, le cas échéant, la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP) si l'activité autorisée par le bail y est assujettie et, de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon à ce que le bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché.

Le preneur fera son affaire personnelle de l'obtention et du maintien en vigueur de toute autorisation administrative requise par la législation et la réglementation applicables à destination contractuelle des locaux loués.

Le bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, et le preneur renonce à ce titre à tous recours ou réclamations à l'encontre du bailleur.

Article 20- Gardiennage - Services collectifs

Le preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

Le bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, et le preneur renonce à ce titre à tous recours ou réclamations à l'encontre du bailleur.

Article 21- Visite des locaux

Le preneur devra laisser en permanence libre accès des locaux au bailleur, à ses représentants et à tous techniciens désignés par lui, afin d'y effectuer tous travaux nécessaires ou utiles, vérifier leur bon entretien ou la bonne exécution des travaux à la charge du preneur, ou encore effectuer toutes constatations et mesures destinées à la constitution et/ou à l'actualisation des diagnostics légaux et réglementaires obligatoires ou utiles.

Sauf urgence manifeste, le bailleur devra aviser le preneur de ces visites au moins 48 heures à l'avance. Dans les 6 mois qui précéderont l'expiration du bail, le preneur devra également laisser visiter les

Handwritten marks: a checkmark and the number 112.

locaux, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures à 17 heures par toute personne munie de l'autorisation du bailleur; il devra, pendant le même temps, laisser le bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux ou de l'immeuble dont ils dépendent.

Article 22- Réclamations des tiers ou contre des tiers

Le preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le bailleur puisse être recherché et, au contraire, en garantissant ce dernier de toutes conséquences des réclamations.

Article 23- Occupation personnelle

Le preneur devra occuper personnellement les locaux loués.

A peine de résiliation du bail, il est interdit au preneur :

-de concéder directement ou indirectement la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, notamment par domiciliation, prêt ou location-gérance ;

-de sous-louer en totalité ou partiellement les locaux loués.

Entretien – Travaux

Article 24- Entretien des locaux

Le preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien des locaux et devra les faire exécuter conformément aux règles de l'art dès qu'elles se révéleront nécessaires ou utiles.

En outre, le preneur aura la charge d'effectuer dans les locaux les travaux qui seraient prescrits en matière d'hygiène, de santé, de sécurité, d'accessibilité et de prévention contre l'incendie, par les lois et règlements actuels ou futurs en raison de l'activité professionnelle qu'il y exerce.

Il s'oblige également à procéder aux contrôles, vérifications et travaux qui pourraient être prescrits par la réglementation présente ou à venir relative à la protection de l'environnement.

Il devra faire entretenir et au besoin remplacer les équipements et installations à son usage personnel, ainsi que fenêtres, portes et volets roulants, glaces, vitres, parquets, carrelage, revêtements de sol, boiseries.

Le preneur prend à sa charge les travaux et l'entretien courant de la cheminée de ventilation de la cuisine du restaurant en tous ces éléments et sur toute sa longueur, y compris la partie qui se situe dans le logement sis au-dessus du restaurant.

Il assume les différentes dépenses liées à une intervention dans ce logement (frais de déménagement pendant les travaux et de remise en état du logement).

Les interventions d'entretien de la ventilation en toiture devront être communiquées au résident du

FV

AZ

logement situé au-dessus du restaurant. L'entreprise mandaté devra utiliser l'escalier intérieur de la copropriété.

Le preneur devra conserver et renforcer en cas de travaux dans les locaux donnés à bail, l'isolation acoustique et à ce titre il ne devra pas supprimer le faux plafond des cuisines et des locaux directement adjacents aux logements d'habitations de la copropriété.

Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toute dégradation touchant à la structure des locaux ou aux parties communes.

A sa sortie, il devra rendre les locaux en bon état après avoir fait procéder à ses frais et sous sa responsabilité aux travaux ci-dessus définis.

Le bailleur est tenu d'assumer la charge des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que des autres travaux qui n'incombent pas au preneur en vertu des stipulations qui précèdent.

Le preneur sera néanmoins responsable de toutes réparations normalement à la charge du bailleur si elles sont nécessitées soit par le défaut d'exécution de celles dont il a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs dans les locaux ou dans d'autres parties de l'immeuble, soit enfin par un manquement à son obligation d'information envers le bailleur.

Les Parties s'engagent à coopérer, chaque fois qu'il sera nécessaire ou utile, à la mise en œuvre des mesures et travaux de toute nature tendant à améliorer les caractéristiques techniques, les performances énergétiques et les qualités environnementales de l'immeuble et des locaux.

A cet effet, elles se fourniront mutuellement toutes informations utiles pour permettre la prise en compte des objectifs ci-dessus définis dans l'exécution des travaux relevant de leurs obligations respectives.

Article 25- Travaux à l'initiative du bailleur ou de tiers

Le preneur devra supporter la gêne que lui causeraient les réparations, reconstructions, surélévations et autres travaux qui pourront être exécutés dans l'immeuble ou à l'extérieur de celui-ci, sans pouvoir demander au bailleur aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, et ce, par dérogation à l'article 1724 du code civil, alors même que cette durée excéderait 21 jours. Toutefois, en contrepartie de cette renonciation du preneur, le bailleur s'engage à faire tous ses efforts pour limiter la gêne que de tels travaux pourraient causer au preneur.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait nécessaire pour la recherche et la 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 de tous travaux.

Le preneur devra déposer, puis reposer, à ses frais, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution des travaux.

Article 26- Transformations et améliorations par le preneur

Le preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du bailleur. Tous embellissements, améliorations et installations faits par le preneur dans les lieux loués resteront,

à la fin du présent bail, c'est-à-dire à la fin des relations contractuelles entre les parties, quelle qu'en soit la cause, la propriété du bailleur sans indemnité de sa part.

Ce dernier se réserve le droit de demander au preneur, à son départ, le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du preneur. A défaut d'exécution par ce dernier des travaux à sa charge, le bailleur pourra y procéder en ses lieu et place et aux frais du preneur après vaine mise en demeure, ou lui en imputer le coût.

Cessions

Article 27-Cession - Sous location

Le preneur ne pourra céder ou apporter son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce et en totalité.

En cas de cession ou d'apport, le preneur sera tenu de remettre dans les 20 jours de sa signature un exemplaire de l'acte pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire ou du bénéficiaire de l'apport.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû par le preneur des sommes restées impayées au titre du présent bail, sous réserve des dispositions légales applicables en cas de procédure collective du preneur.

En outre, le preneur restera solidairement garant avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, pour une durée de trois (3) ans à compter de la date de la cession ou de l'apport du droit au bail, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail. Réciproquement, tout cessionnaire du droit au bail ou bénéficiaire de l'apport sera solidairement tenu avec le cédant ou l'apporteur, au profit du bailleur, des obligations nées du bail, et notamment du paiement de tous arriérés de loyers, charges et accessoires, ce que le preneur s'oblige à rappeler dans l'acte de cession ou d'apport. Conformément à l'article L. 145-16-1 du code de commerce, le bailleur informera le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date d'exigibilité des sommes dues au titre du bail.

A la date d'effet de la cession, un état des lieux devra être établi entre le cédant, le bailleur et le cessionnaire. Cet état des lieux sera dressé contradictoirement et à l'amiable ou, à défaut, par un huissier de justice à l'initiative de la Partie la plus diligente et à frais partagés entre le bailleur, le cédant et le cessionnaire.

Enfin, si les locaux loués sont situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, tel que défini par les articles L. 214-1 à L. 214-3 et R*. 214-1 à R. 214-16 du code de l'urbanisme, le preneur devra justifier au bailleur :

- de ce qu'il a informé la commune de son intention de céder en lui communiquant copie du récépissé de dépôt de la déclaration préalable établie conformément aux dispositions de l'article A. 214-1 du code de l'urbanisme ;
- de ce que la commune n'a pas préempté dans le délai de 2 mois qui lui était ouvert.

Article 28- Droit de préemption du locataire

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, le LOCATAIRE bénéficie d'un droit de préemption en cas de cession des locaux objets des présentes.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable en cas de :

- cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial
- cession unique de locaux commerciaux distincts

R
A2

- cession d'un local commercial aux copropriétaires d'un ensemble commercial
- cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux
- cession d'un local au conjoint du BAILLEUR ou un ascendant ou un descendant du BAILLEUR ou de son conjoint.

Dispositions finales

Article 29- Destruction des locaux loués

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des Parties, et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du code civil, mais sans préjudice des recours de chacune des Parties contre celle à la faute de laquelle la destruction- serait imputable.

Article 30-Restitution des locaux

Dans tous les cas où le preneur doit restituer les locaux, la restitution n'est effective que par

- la remise des clefs au bailleur ou son mandataire
- la libération des locaux de toute occupation, tout encombrement et leur remise en bon état de tous travaux et réparations à la charge du preneur.

Les Parties dresseront amiablement un état des lieux contradictoire lors de la restitution des locaux, à défaut l'état des lieux sera constaté par un huissier de justice à l'initiative de la Partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Dans l'hypothèse où le preneur n'aurait pas effectué les travaux de remise en état et de réparation à sa charge lors de son départ, il sera redevable :

- du montant de ceux-ci tel que le bailleur les aura fait chiffrer au plus tard dans le mois du départ
- d'une indemnité d'immobilisation journalière égale au double du dernier loyer journalier en vigueur, pendant le temps nécessaire à la réalisation desdits travaux.

Article 31- Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursements de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, des indemnités d'occupation prévues à l'article L. 145-28 du code de commerce, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer ou d'exécuter délivré par acte extrajudiciaire resté sans effet, et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Dans le cas où le preneur se refuserait à évacuer les locaux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire compétent.

Dans tous les cas, le preneur sera de plein droit débiteur envers le bailleur d'une indemnité journalière d'occupation égale au double du dernier loyer journalier en vigueur.

En outre, en cas de résiliation judiciaire ou de plein droit du présent bail, le loyer versé d'avance ainsi que le dépôt de garantie resteront acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité minimale en réparation du préjudice résultant de cette résiliation.

FW

AZ

Dispositions diverses

Article 32- Tolérances

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou une suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque; le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin par tous les moyens.

Article 33- Frais et honoraires

Les frais et honoraires des divers diagnostics sont à la charge des deux parties à parts égales. Chaque partie supportera les honoraires de son conseil au titre du présent acte.

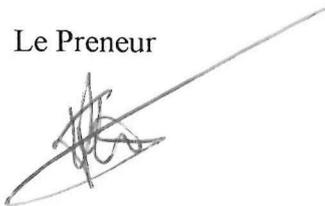
Article 34- Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, le preneur fait élection de domicile dans les locaux loués et le bailleur en son domicile.

Fait en DEUX exemplaires originaux à MARSEILLE, le

8 mars 2023

Le Preneur



Le Bailleur



Documents annexés :

- Dossier Technique Amiante,
- Diagnostic de Performance Energétique,
- Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques

FU

AZ

ETAT DES LIEUX

Pour bail commercial

Entrée réalisée le 01/09/2014

Sortie réalisée le / /

L'état des lieux doit être établi de façon contradictoire entre les deux Parties, lors de la remise des clés au Preneur, et lors de leur restitution en fin de Bail. A défaut d'état des lieux, le Preneur ne sera pas présumé avoir reçu les Locaux en bon état de réparations locatives.

Identification des Locaux

Type : Immeuble individuel

Local dans un immeuble collectif

Surface : 127 m²

Nombre de pièces : 4

Adresse précise :

19 Avenue de la Poivre rouge
13008 Marseille

Identification des Parties

Le Bailleur (ou son mandataire)

Nom et prénom ou dénomination :

Audré Zenati

Adresse ou siège social :

.....
.....
.....

Le Preneur

Nom et prénom ou dénomination :

Fabrice Vallati

Adresse ou siège social :

.....
.....
.....

Relevé des compteurs

Nom ancien occupant :

Electricité : N° compteur : HP : HC :

GAZ : N° compteur : Relevé :

FU

Eau : Eau chaude :m³

Eau froide : m³

Equipements énergétiques

Chauffage : Electrique Gaz

Autre : *climatisés* Collectif

Eau chaude : Electrique

Gaz

Autre :

Collectif

Equipements de chauffage

Chaudière : Etat : Dernier entretien :

Nombre de radiateurs à eau : Nombre de radiateurs électriques :

Ballon d'eau chaude : Etat : *bon* Dernier entretien :

Clés remises au preneur

Type de clé	Nombre	Commentaires
	<i>3</i>	

Parties privatives attachées au local

Partie privative	Existante	N° lot	Surface (m ²)	Commentaires
Local (pièce principale)	<i>2</i>		<i>64</i>	<i>OK</i>
Réserve (Pièce annexe)	<i>1</i>		<i>27</i>	<i>OK</i>
Parking / Box	<i>.</i>			<i>OK</i>
Cave	<i>1</i>		<i>20</i>	<i>OK</i>

FU

Autres équipements et aménagements

Eléments	Etat (Très bon, Bon, Moyen, Mauvais)		Commentaires
	Entrée :	Sortie :	
Devanture	Entrée :		OK
	Sortie :		
Fermeture des locaux	Entrée :		OK
	Sortie :		
Sonnette / Interphone	Entrée :		OK
	Sortie :		
Boîte aux lettres	Entrée :		OK
	Sortie :		
Chenaux, Gouttières	Entrée :		OK
	Sortie :		
	Entrée :		
	Sortie :		
	Entrée :		
	Sortie :		

Internet

ADSL : 4G 5G

Fibre optique : Date d'installation : Fournisseur :

Commentaires :

Pièce principale

Eléments	Etat (Très bon, Bon, Moyen, Mauvais)		Commentaires
	Entrée	Sortie	
Portes / Menuiseries			Bon état peu révisé
Fenêtres et volets			
Plafond			
Sol			
Plinthes			
Murs			
Rangements			
Prises électrique			
Interrupteurs			
Eclairages			
Chauffage, tuyauterie			

FU

Commentaires :

Pièce annexe

Eléments	Etat (Très bon, Bon, Moyen, Mauvais)		Commentaires
	Entrée	Sortie	
Portes / Menuiseries			RAS
Fenêtres et volets			
Plafond			
Sol			
Plinthes			
Murs			
Rangements			
Prises électrique			
Interrupteurs			
Eclairages			
Chauffage, tuyauterie			

Commentaires :

Sanitaires

Eléments	Etat (Très bon, Bon, Moyen, Mauvais)		Commentaires
	Entrée	Sortie	
Portes / Menuiseries			RAS
Fenêtres et volets			
Plafond			
Sol			
Plinthes			
Murs			
Rangements			
Prises électrique			
Interrupteurs			

FU

Nouvelle adresse du preneur :

.....
.....

SIGNATURES

Le bailleur (ou son mandataire)

Signature précédée de la mention « certifié exact »

Entrée le / / Sortie le / /
..... / /

|


Le preneur et cautions éventuelles

Signature précédée du nom, prénom ou dénomination et de la mention « certifié exact »

Entrée le / / Sortie le

|

FU



CABINET D'URBANISME RÈGLEMENTAIRE
TBR - TOMBAREL

Conseils et suivi

1, rue du Rhône - 13008 MARSEILLE - Tél. : 04.91.81.94.11 - Fax : 04.91.37.82.78
Mail : contact@tombarel.fr - Site internet : www.tbr-tombarel.fr

NOTE DE RENSEIGNEMENT D'URBANISME (NRU)

Mutation d'immeuble bâti ou non bâti sans modification de son état

N.B. : Cette note est établie sous la responsabilité du signataire. Elle renseigne sur la zone où est située l'immeuble, mais n'a pas pour objet de déterminer la constructibilité ou la non constructibilité. Elle ne saurait en rien engager la responsabilité de l'Administration.

MARSEILLE, le 22 septembre 2022

Vos références :

Nos références : JP/JPL 1121260

COMMUNE : MARSEILLE 13008
PROPRIETAIRE : Monsieur André ZENATTI
ADRESSE DE L'IMMEUBLE : 19, avenue de la Pointe Rouge
NOM DE L'IMMEUBLE : VIA ROMA
REF/CADASTRALES : SECTION A N° 49
QUARTIER VIEILLE CHAPELLE

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A LA COMMUNE :

Plomb :

L'ensemble du Département des Bouches-du-Rhône a été classé en zone de risque d'exposition au plomb par Arrêté Préfectoral du 24 Mai 2000. Cet arrêté implique qu'avant toute vente d'immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1er Janvier 1949, un contrôle datant de moins d'un an à la date de la promesse de vente ou d'achat doit être effectué décret n°2006-474 du 25 Avril 2006).

Termites :

Par Arrêté Préfectoral du 19 Juillet 2001, l'ensemble du département des Bouches-du-Rhône est décrété en zone de surveillance et de lutte contre les termites et autres insectes xylophages. En cas de cession d'un immeuble bâti, un état parasitaire doit être établi depuis moins de six mois à la date de l'acte authentique (décret n°2006-1653 du 21 Décembre 2006).

Amiante :

La réglementation prescrit aux propriétaires d'un logement dont le permis de construire est antérieur au 1er juillet 1997 d'annexer un constat de recherche d'amiante à la promesse de vente et à l'acte de vente définitif de son logement.

Mérules :

Il n'existe pas d'arrêté préfectoral mérules dans le département.

Potentiel radon (fournit un niveau de risque relatif à l'échelle de la commune) :

Potentiel de catégorie 1 - teneur faible en uranium au sein des formations géologiques, sur lesquelles une grande majorité de bâtiments présente des concentrations de radon faible (1er,2e,3e,4e,5e,6e,7e,8e,9e,10e,16° arrondissement).

Potentiel de catégorie 2 – teneur faible en uranium au sein des formations géologiques présentant des facteurs géologiques particuliers pouvant localement faciliter le transfert du radon depuis la roche jusqu'à la surface du sol et ainsi augmenter la probabilité de concentrations élevées dans les bâtiments (11e,12e,13e,14e,15e arrondissement).

Taxe forfaitaire :

Date de délibération du 11/12/2006 et date d'effet du 01/03/2007.

Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) :

La commune est exposée aux risques naturels et technologiques ci-dessous : feu de forêt, inondation,

F.V.

J-C

J-PS

inondation – Par submersion marine, mouvement de terrain - Affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines (hors mines), mouvement de terrain - Eboulement, chutes de pierres et de blocs, mouvement de terrain - Tassements différentiels, risque industriel, séisme, transport de marchandises dangereuses.

Plans de Prévention :

PPRn relatif aux mouvements de terrain (effondrements - approuvé le 29 Octobre 2002, retrait-gonflement des argiles, sécheresse - approuvé le 27 Juin 2012).

PPRif relatif aux Incendies de Forêt approuvé le 22 Mai 2018. PPRt prescrit le 22 Mai 2009 (Ets CEREXAGRI).

PPRt approuvé le 4 Novembre 2013 (Ets ARKEMA).

PPR inondation (par ruissellement - prescrit le 26 Janvier 2015, par débordement de l'Huveaune - approuvé le 24 Février 2017, par débordement du ruisseau des Ayalades - approuvé le 21 Juin 2019).

Exposition au retrait-gonflement des sols argileux :

La commune est exposée à ce phénomène, suivant les dispositions du décret n° 2019-495 du 22 mai 2019.

Territoire à Risque Important d'inondation :

TRI "Marseille - Aubagne", par débordements des cours d'eau des Ayalades, du Jarret et de l'Huveaune, arrêté le 1^{er} août 2014.

Littoral :

Commune soumise aux dispositions de la loi n° 86-2 du 3 Janvier 1986 relative à l'accès, à la protection et à l'aménagement du Littoral.

Sismicité :

La commune est située en zone de **sismicité n°2** (sismicité faible) où les constructions doivent respecter les règles de construction parasismique du DTU.

Habitat :

La commune a signé une convention de Programme d'Intérêt Général (PIG) "Habiter Mieux" 2015-2020 pour lutter contre la précarité énergétique et améliorer l'habitat dégradé.

SAFER :

Dans les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), les secteurs de construction urbanisés en Carte Communale, les secteurs dans lesquels les constructions sont possibles en RNU, la SAFER dispose d'un droit de préemption en cas d'aliénation à titre onéreux de bâtiments d'habitation faisant partie d'une exploitation agricole ou de bâtiments d'exploitation ayant conservé leur usage agricole (*Article L. 141-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime*).

Document(s) d'urbanisme :

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Métropole Aix Marseille Provence - MARSEILLE PROVENCE (MP) - commune de MARSEILLE (13) :

- Approuvé le 19 décembre 2019

- Mis à jour le 5 janvier 2021

- Modification n°1 approuvée le 19 novembre 2021

- Modification n°2 approuvée le 30 juin 2022

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'IMMEUBLE :

I. PLUI - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ÉCRITES :

ZONE URBAINE couvre notamment des centres-villes et leurs faubourgs caractérisés par une implantation à l'alignement, des centres villageois, des noyaux villageois et des hameaux.

SECTEUR Ubt2 favorisant notamment les transitions entre les tissus à dominante continue et les tissus à dominante discontinue avec des hauteurs de façade maximales limitées à 10 mètres.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Porter à Connaissance (PAC) :

Au regard du **Porter à Connaissance (PAC) de Retrait Gonflement des Argiles (RGA)** précisant les modalités de définition des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux (*décret n° 2019-495 du 22 mai 2019*), l'immeuble est situé dans la zone d'exposition **moyenne** (préalablement à tout projet de construction, l'immeuble est **soumis** à une **étude géotechnique**),

En application de l'article L. 112-20 du Code de la Construction et de l'Habitation et suivants.

V. SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP) :

Néant en l'état graphique du PLUi.

VI. INFORMATIONS ANNEXES :

Néant en l'état graphique du PLUi.

VII. PLUI - EMBLEMES RÉSERVÉS :

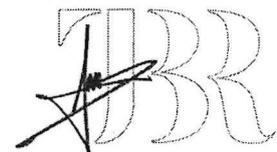
Alignement - voirie :

Néant en l'état graphique du PLUi.

Infrastructure(s) :

Néant en l'état graphique du PLUi.

TBR - TOMBAREL



Nos références : JP/JPL 1121260

Immeuble situé dans la zone d'**Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) "Qualité d'Aménagement et des Formes Urbaines"** et éventuellement soumis à ses dispositions.

Dans un rapport de compatibilité, l'OAP-QAFU s'impose à tous types de travaux, constructions, installations, aménagements ainsi qu'aux occupations ou utilisations du sol, qu'ils soient soumis ou non à une autorisation ou déclaration, excepté dans les sites patrimoniaux remarquables tels que les Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) et sur les terrains couverts par un polygone constructible délimité par le règlement graphique.

II. PLUI - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GRAPHIQUES :

Transports :

Immeuble situé dans une zone soumise au **classement sonore des infrastructures de transports terrestres** en application de l'*article L 571-10 du code de l'environnement*, au regard des documents annexes du PLU.

Ce dispositif réglementaire permet de repérer les secteurs les plus affectés par le bruit, où les constructions nouvelles doivent respecter des prescriptions particulières d'isolement acoustique de façade afin de prévenir toutes nouvelles nuisances liées au bruit.

III. DROIT DE PRÉEMPTION GREVANT L'IMMEUBLE :

Immeuble situé dans le périmètre du **Droit de Préemption Urbain Simple (DPUS)**.

Immeuble non situé dans :

- un périmètre de préemption renforcé pris en application du dernier alinéa de l'*article L.211.4 du Code de l'Urbanisme*,
- une zone d'aménagement différé,
- une zone de préemption de l'espace naturel sensible (étendu à l'ensemble du département).
- un périmètre où s'applique un Droit de Préemption Fonds de Commerce (DPFDC) concernant les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce, de baux commerciaux et des terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1000 mètres carrés.

IV. PLANS DE PRÉVENTION DES RISQUES (PPR) :

PPR approuvé(s) :

Servitude PM1 **Plan de Prévention des Risques** naturels prévisibles (PPR) mouvements différentiels de terrain, Phénomène de retrait gonflement des argiles : Immeuble situé dans une **zone B3** correspondant aux secteurs exposés à un aléa faible. Dans cette zone et pour toute construction, il est fortement recommandé de mettre en œuvre les mesures de réduction de la vulnérabilité proposées en zone B2 / *en application des articles L. 562-1 et suivants du code de l'environnement*.

État des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

Attention ! s'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

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

N° IAL-13055.08 du 19 | 09 | 2019 mis à jour le | |

Adresse de l'immeuble Code postal ou Insee Commune
19, avenue de la Pointe Rouge 13055 MARSEILLE

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

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N ¹Oui Non

prescrit anticipé approuvé date | |

¹Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

inondations autres mouvement de terrain (argiles)

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN ²Oui Non

²Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés : Oui Non

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR N ¹Oui Non

prescrit anticipé approuvé date | |

¹Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

inondations autres

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN ²Oui Non

²Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés : Oui Non

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M ³Oui Non

prescrit anticipé approuvé date | |

³Si oui, les risques miniers pris en considération sont liés à :

mouvement de terrain autres

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM ⁴Oui Non

⁴Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés : Oui Non

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé ⁵Oui Non

⁵Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :

effet toxique effet thermique effet de surpression

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé ⁵Oui Non

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

> L'immeuble est situé en zone de prescription Oui Non

⁶Si oui la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés Oui Non

⁶Si oui la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location. Oui Non



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Commune de Marseille

Information des Acquéreurs – Locataires (IAL)
sur les risques naturels miniers et technologiques
pour application des alinéas I et II de l'article L 125-5 du code de l'environnement

DOSSIER COMMUNAL D'INFORMATION

N°: IAL – 13055-08

DATE D'ÉDITION: Septembre 2019

QU'EST CE QU'UN PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES (P.P.R.)

Le PPR est l'outil de l'État en matière de prévention des risques.

Il contient des informations tant sur les risques potentiels, les techniques de prévention, la réglementation et l'utilisation du sol. Il a pour vocation:

- de préserver et d'améliorer la sécurité des personnes et des biens,
- de réduire les dommages provoqués par des catastrophes naturelles et technologiques,
- de contrôler le développement dans les zones exposées à un risque en évitant d'y augmenter les enjeux et en diminuant la vulnérabilité des zones déjà urbanisées.

Il fixe les dispositions applicables aux biens et activités existants, à l'implantation de toute construction et installation, à l'exécution de tous travaux et à l'exercice de toute activité.

Les PPR permettent également de constituer et divulguer une connaissance du risque pour que chaque personne concernée soit informée et responsabilisée.

Le PPR fait l'objet d'un arrêté de **prescription** qui initie la procédure. Son **approbation** par le Préfet lui confère son statut de Servitude d'Utilité Publique (SUP) qui s'impose au Plan d'Occupation des Sols/Plan Local d'Urbanisme.

1. Document communal Annexé à l'arrêté préfectoral n° IAL-13055-08

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles (PPRn)

La commune est située dans le périmètre d'un PPR naturel : **Oui**

PPR	Date	Aléa
Prescrit	26/01/15	Inondation par débordement de cours d'eau, possible approbation partielle par bassin versant de cours d'eau
Approuvé	24 février 2017	Inondation par débordement de cours d'eau, Huveaune et affluents
Approuvé	21 juin 2019	Inondation par débordement de cours d'eau, Ayalades et affluents
Approuvé	22 mai 2018	Feux de forêt
Approuvé	29 octobre 2002	Mouvements de terrain (effondrements)
Approuvé	26 juin 2012	Mouvements de terrain (retrait-gonflement des argiles - sécheresse)

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT)

La commune est située dans le périmètre d'un PPRT : **Oui**

PPR	Date	Aléa
PPRT Arkema Approuvé	4 novembre 2013	Effets toxiques et de surpression

4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application de l'article R 563-4 et D563-8-1 du code de l'environnement, disponibles sur le site <http://www.legifrance.gouv.fr>

La commune est située en zone 2 (sismicité faible)

5. les documents de référence mentionnés à l'article R 125-24 auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer sont

-Les fiches synthétiques d'information sur les risques, et les cartographies du présent dossier communal d'information,

-Le rapport de présentation, le règlement et le zonage réglementaire du PPR technologique de la société Arkema, des PPRn Mouvements de terrain effondrement, retrait gonflement des argiles, et du PPR inondation par débordement de cours d'eau (Huveaune, Aygalades et affluents), PPR incendie de forêt, sont consultables en mairie, direction départementale des territoires et de la mer, ainsi que sur le site internet des services de l'Etat dans le département:

<http://bouches-du-rhone.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/La-prevention>

-Le porter à connaissance de l'aléa inondation sur le bassin versant de l'Huveaune disponible sur le même site internet à l'adresse suivante :

<http://bouches-du-rhone.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/La-prevention/Porter-a-Connaissance-inondation-bassin-versant-de-l-Huveaune>

-Le porter à connaissance de l'aléa inondation sur le bassin versant des Aygalades disponible sur le même site internet à l'adresse suivante :

<http://bouches-du-rhone.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/La-prevention/Porter-a-Connaissance-inondation-Bassin-versant-des-Aygalades>

6. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique à la date de l'édition de la présente fiche communale

La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site

<http://www.georisques.gouv.fr>

Catastrophes naturelles

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles : 41

Eboulement, glissement et affaissement de terrain : 5

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
13PREF19960010	01/01/1994	31/01/1994	17/06/1996	09/07/1996
13PREF19960011	01/02/1994	28/02/1994	17/06/1996	09/07/1996
13PREF19960012	01/06/1994	30/06/1994	17/06/1996	09/07/1996
13PREF19960013	01/08/1994	31/08/1994	17/06/1996	09/07/1996
13PREF19960014	01/09/1994	30/09/1994	17/06/1996	09/07/1996

Inondations et coulées de boue : 23

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
13PREF19860020	26/08/1986	27/08/1986	11/12/1986	09/01/1987
13PREF19870008	11/01/1987	11/01/1987	02/12/1987	16/01/1988
13PREF19870009	14/01/1987	14/01/1987	02/12/1987	16/01/1988
13PREF19890005	05/10/1988	05/10/1988	20/04/1989	13/05/1989
13PREF19890010	25/02/1989	26/02/1989	13/06/1989	21/06/1989
13PREF19900006	10/09/1989	11/09/1989	08/01/1990	07/02/1990
13PREF19920015	12/09/1991	12/09/1991	21/08/1992	23/08/1992
13PREF19920016	25/09/1991	26/09/1991	21/08/1992	23/08/1992
13PREF19920020	13/10/1991	14/10/1991	21/09/1992	15/10/1992
13PREF19930016	24/06/1992	24/06/1992	04/02/1993	27/02/1993
13PREF19930037	22/09/1993	24/09/1993	11/10/1993	12/10/1993
13PREF19960005	21/08/1995	23/08/1995	08/01/1996	28/01/1996
13PREF19960027	26/08/1996	26/08/1996	01/10/1996	17/10/1996
13PREF19980003	06/10/1997	06/10/1997	12/03/1998	28/03/1998
13PREF19980023	07/09/1998	07/09/1998	29/12/1998	13/01/1999
13PREF20000013	20/10/1999	21/10/1999	03/03/2000	19/03/2000
13PREF20000024	19/09/2000	19/09/2000	06/11/2000	22/11/2000
13PREF20030053	01/12/2003	02/12/2003	12/12/2003	13/12/2003
13PREF20050005	12/09/2004	12/09/2004	11/01/2005	01/02/2005
13PREF20090032	14/12/2008	14/12/2008	17/04/2009	22/04/2009
13PREF20090063	16/09/2009	16/09/2009	10/11/2009	14/11/2009
13PREF20130015	26/10/2012	26/10/2012	20/02/2013	28/02/2013
13PREF20130016	10/11/2012	11/11/2012	20/02/2013	28/02/2013

Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
13PREF19930007	01/05/1989	31/12/1991	25/01/1993	07/02/1993

Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : 11

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
13PREF20000040	01/01/1992	30/06/1993	27/12/2000	29/12/2000
13PREF20000041	01/01/1998	30/06/1998	27/12/2000	29/12/2000
13PREF20040028	01/01/2002	30/06/2002	25/08/2004	26/08/2004
13PREF20080036	01/01/2004	31/03/2004	11/06/2008	14/06/2008
13PREF20080037	01/01/2005	31/03/2005	11/06/2008	14/06/2008
13PREF20080038	01/01/2006	31/03/2006	11/06/2008	14/06/2008
13PREF20080084	01/01/2007	31/03/2007	07/08/2008	13/08/2008
13PREF20080085	01/07/2007	30/09/2007	07/08/2008	13/08/2008
13PREF20090053	01/01/2008	31/03/2008	16/10/2009	21/10/2009
13PREF20170026	01/07/2016	30/09/2016	25/07/2017	01/09/2017
13PREF20180006	01/07/2017	30/09/2017	10/07/2018	27/07/2018

Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
13PREF19820056	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982

POTENTIEL RADON DE LA COMMUNE DE MARSEILLE 8ème :

✓ Catégorie 1



La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN conduit à classer les communes en 3 catégories :

Catégorie 1

Les communes à potentiel radon de catégorie 1 sont celles localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles. Ces formations correspondent notamment aux formations calcaires, sableuses et argileuses constitutives des grands bassins sédimentaires (bassin parisien, bassin aquitain) et à des formations volcaniques basaltiques (massif central, Polynésie française, Antilles...).

Sur ces formations, une grande majorité de bâtiments présente des concentrations en radon faibles. Les résultats de la campagne nationale de mesure en France métropolitaine montrent ainsi que seulement 20% des bâtiments dépassent 100 Bq.m⁻³ et moins de 2% dépassent 400 Bq.m⁻³.

Catégorie 2

Les communes à potentiel radon de catégorie 2 sont celles localisées sur des formations géologiques présentant des teneurs en uranium faibles mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.

Les communes concernées sont notamment celles recoupées par des failles importantes ou dont le sous-sol abrite des ouvrages miniers souterrains... Ces conditions géologiques particulières peuvent localement faciliter le transport du radon depuis la roche jusqu'à la surface du sol et ainsi augmenter la probabilité de concentrations élevées dans les bâtiments.

Catégorie 3

Les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations. Les formations concernées sont notamment celles constitutives de massifs granitiques (massif armoricain, massif central, Guyane française...), certaines formations volcaniques (massif central, Polynésie française, Mayotte...) mais également certains grès et schistes noirs.

Sur ces formations plus riches en uranium, la proportion des bâtiments présentant des concentrations en radon élevées est plus importante que dans le reste du territoire. Les résultats de la campagne nationale de mesure en France métropolitaine montrent ainsi que plus de 40% des bâtiments situés sur ces terrains dépassent 100 Bq.m⁻³ et plus de 6% dépassent 400 Bq.m⁻³.

Remarque : dans le cas des communes de superficie importante - comme c'est le cas en particulier pour certains Outre-Mer - les formations concernées n'occupent parfois qu'une proportion limitée du territoire communal. Dans ce cas, la cartographie par commune ne représente pas la surface réelle d'un territoire affectée par un potentiel radon mais, en quelque sorte, la probabilité qu'il y ait sur le territoire d'une commune une source d'exposition au radon élevée, même très localisée. Afin de visualiser différentes zones au sein du territoire communal et de mieux apprécier le potentiel radon réel sur ce territoire, il convient de se référer à la cartographie représentée selon les contours des formations géologiques.

Département :
BOUCHES DU RHONE

Commune :
MARSEILLE 8EME

Section : A
Feuille : 845 A 01

Échelle d'origine : 1/500
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 22/09/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

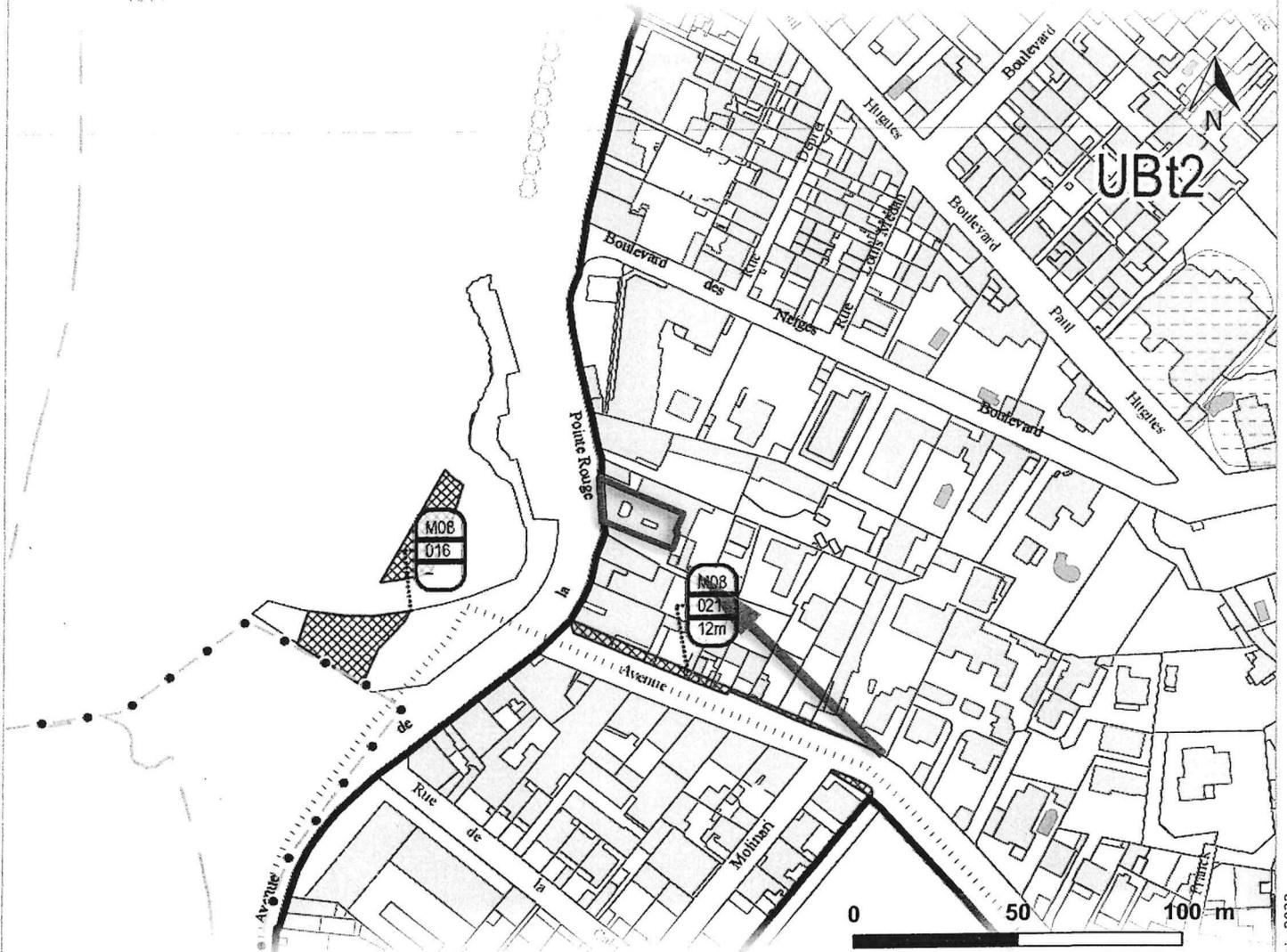
Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Marseille-Sud
38 bd Baptiste Bonnet 13285
13285 Marseille Cédex 8
tél. 04 91 23 61 83 -fax 04 91 23 61 87
cdif.marseilledgfp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



**EXTRAIT DE LA PLANCHE GRAPHIQUE DU P.L.U.i DE
LA METROPOLE MARSEILLE PROVENCE - MP
MARSEILLE**



URBANISME

- Limite de zone
- Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectionnelle
- Planche de détail
- Polygone constructible
- EMPLACEMENTS RESERVES**
- Emplacement réservé pour voirie
- Autre emplacement réservé
- Servitude pré-localisation pour équipement

Immeuble à l'étude

PRESRIPTIONS DE HAUTEUR

- Sur les deux côtés d'un axe
- Sur un côté d'un axe
- Sur un secteur
- Prescription de vue

PRESRIPTIONS D'IMPLANTATION

- Implantation imposée
- Marge de recul
- Marge réglementaire "entrée de ville"
- Polygone d'implantation

PATRIMOINE URBAIN ET ARCHITECTURAL

- Elément remarquable
- Elément remarquable faisant l'objet d'une fiche
- Espace d'accompagnement remarquable
- Axe urbain remarquable
- Forme d'habitat spécifique
- Quartier en balcon remarquable
- Canal de Marseille et derivations

MIXITES SOCIALES ET FONCTIONNELLES

- Secteur de mixité sociale
- Activités commerciales et de services**
- Linéaire de protection
- Linéaire d'interdiction
- Polarité commerciale
- Pôle de vie
- Polarité tertiaire

PATRIMOINE NATUREL

- Espace boisé classé**
- Espace Boisé Classé
- Espace Boisé Classé - Loi Littoral
- Espace Boisé Classé ponctuel
- Autres**
- Alignement Vegetal
- Terrain cultivé à protéger
- Trame Verte et Bleue à étudier pour l'ouverture à l'urbanisation
- Espace vert protégé**
- Catégorie 1
- Catégorie 2
- Catégorie 3
- Catégorie 4
- Catégorie 5
- DIVERS**
- Servitude d'attente d'un projet
- Bâtiment pouvant changer de destination
- Secteur de richesse du sol ou sous-sol

INONDATION

- Enveloppe d'application du PPR approuvé ou en cours
- Centre urbain
- Zone inconstructible
- Zone inconstructible à aléa faible ou modéré
- Zone à prescriptions renforcées
- Zone à prescriptions simples
- Cuvette inondable
- Axe d'écoulement concentré
- Axe d'écoulement diffus
- Voie inondable
- INCENDIE DE FORET**
- Enveloppe d'application du PPR approuvé ou en cours
- Zone inconstructible
- Zone à prescriptions renforcées
- Zone à prescriptions simples

RISQUES TECHNOLOGIQUES

- Enveloppe d'application du PPR approuvé ou en cours
- Zone de risque

MOUVEMENT DE TERRAIN

- Enveloppe d'application du PPR approuvé ou en cours
- Mouvement de terrain à Marseille**
- Zone inconstructible
- Zone à prescriptions
- Gissement de terrain**
- Zone à prescriptions simples
- Recul du trait de côte**
- Zone inconstructible
- Effondrement**
- Zone inconstructible
- Zone à prescriptions renforcées
- Zone à prescriptions simples
- Eboulement**
- Zone de risque majeur
- Zone inconstructible
- Zone à prescriptions renforcées
- Zone à prescriptions simples

