

LOCAL COMMERCIAL

34 Boulevard Bara 13013 Marseille



DOSSIER CONTRACTUEL LOCATIF

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'S. K. S.' with a long horizontal stroke underneath.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. K. S.' with a long horizontal stroke underneath.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'S. K. S.' with a long horizontal stroke underneath.

SOMMAIRE GENERAL

★ ★ ★ ★

1. CONTRAT DE BAIL
2. PLANS
3. REGLEMENT INTERIEUR
4. ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

CONTRAT DE BAIL

SOMMAIRE

EXPOSE

I. BAIL - STIPULATIONS PRINCIPALES

- * 1.1 Objet
- * 1.2 Désignation
- * 1.3 Durée - Entrée en jouissance- Livraison – Travaux du Preneur
- * 1.4 Activités autorisées
- * 1.5 Loyer et accessoires
- * 1.6 Indexation
- * 1.7 Charges
- * 1.8 Dépôt de garantie

II. BAIL - STIPULATIONS PARTICULIERES

- * 2.1 Loyer
- * 2.2 Dépôt de garantie
- * 2.3 Indice de base
- * 2.4 Sommes à payer

III. CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES GENERALES

- * 3.1 Activités autorisées
- * 3.2 Exploitation commerciale
- * 3.3 Entretien – Réparation
- * 3.4 Impôts et Taxes
- * 3.5 Nantissement – Sous-location – Cession
- * 3.6 Responsabilité et Recours
- * 3.7 Esthétique – Enseigne
- * 3.8 Visite des lieux
- * 3.9 Restitution des lieux
- * 3.10 Modifications - Tolérances – Indivisibilité
- * 3.11 Loyer
- * 3.12 Charges
- * 3.13 Assurances
- * 3.14 Dépôt de garantie
- * 3.15 Information risques naturels et technologiques
- * 3.16 Clause résolutoire
- * 3.17 Déclarations
- * 3.18 Election de domicile - Compétence

ENTRE LES SOUSSIGNES

La société SCI SCIROCCO

Société civile immobilière au capital de 10.000 euros dont le siège social est à Allauch (13190) – 423 Avenue du 7^{ème} Régiment des Tirailleurs Algériens, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 905 132 387, représentée par Madame Camille CHEHBOUB, agissant en sa qualité de Gérante dûment habilitée.

Ci-après désignée par les termes « **LE BAILLEUR** »,

D'UNE PART,

ET

La société SASU AU LIBAN EXQUIS

Société par Actions Simplifiées au capital de 1.000 euros dont le siège social est à Marseille (13013) – 34 Boulevard Bara, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 850 266 560 00026, par Monsieur Samir Mansoue ZAYDAN, agissant en sa qualité de Président dûment habilité,

Ci-après désigné(e) par les termes « **LE PRENEUR** » ou « **LE LOCATAIRE** »

D'AUTRE PART,

IL A ETE EN CONSEQUENCE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

S-2 5 CC

I. BAIL - STIPULATIONS PRINCIPALES

1.1 Objet

Le Bailleur donne à bail commercial au Preneur qui accepte, dans le cadre des dispositions des articles L. 145-1 et suivants, des articles R. 145-1 et suivants du Code de commerce, des dispositions des articles D.145-12 à D.145-19 du Code de commerce et des dispositions du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 non encore codifiées, ainsi que sous les charges et conditions ordinaires de droit et sous celles qui suivent, que le Preneur s'oblige à observer, respecter ou subir sans pouvoir réclamer ni résiliation ni diminution de loyer ni dommages intérêts, les locaux dont la désignation suit.

1.2 Désignation

Dans un immeuble situé à Marseille (13013) – 34 Boulevard Bara, Quartier de Château-Gombert :

- Local N°1 d'une surface d'environ 110 m² au rez-de-chaussée (confer plan ANNEXE 1)

Ainsi que lesdits lieux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent sans aucune exception, ni réserve, le Preneur déclarant en avoir une parfaite connaissance.

Le Preneur déclare cependant les accepter en l'état, sans pouvoir réclamer aucune mise aux normes à quelque réglementation que ce ne soit ni réparation quelle qu'elle soit au Bailleur.

1.3 Durée – livraison – travaux du locataire à son entrée en jouissance

Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives commençant à courir à compter du 1^{er} février 2022 (ci-après la date d'effet), pour finir le 31 janvier 2031. Il est en outre expressément convenu entre les parties que la durée du bail renouvelé et de tout renouvellement successif sera identique à la durée d'origine, telle que prévue dans le présent bail.

Le Preneur aura la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le Bailleur au moins six mois à l'avance et par acte extra judiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le BAILLEUR a la faculté de donner congé à l'issue de chaque période triennale, dans les formes et délai de l'article L. 145-9, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Livraison

Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de la date de livraison, sans pouvoir réclamer au Bailleur une quelconque indemnité pour les travaux qui pourraient être entrepris par lui.

Il sera dressé un procès-verbal de livraison sur lequel figureront les observations que les parties souhaiteront faire.

Le Preneur se déclare satisfait de l'état des lieux en général et renonce expressément à réclamer une quelconque indemnité dans le cas où le Bailleur ferait procéder à des réparations, quelles qu'en soient leur durée, dût-elle excéder vingt-et-un jours.

Le Preneur devra rendre en fin de jouissance les lieux en excellent état de réparations de toutes sortes, faire dresser à ses frais, par l'architecte du Bailleur, l'état des réparations locatives et en acquitter le montant.

Travaux du Preneur à son entrée en jouissance

Le Preneur s'engage à entreprendre dès la prise de possession des locaux, tous les travaux d'aménagements intérieurs et les mener à bonne fin, à prendre toutes les dispositions utiles dans le cadre de cette exécution pour n'apporter aucun troubles aux exploitants voisins et aux copropriétaires de l'immeuble.

Le Preneur poursuivra ses travaux lui incombant pour l'aménagement de son local et les besoins de son activité. Ces travaux d'aménagement et de décoration intérieur du local seront exécutés par le Preneur à ses frais exclusifs.

A ce titre le Preneur s'engage à déposer toutes demandes d'autorisation nécessaire à l'exploitation de son local auprès des services compétents de la mairie de Marseille., dès la signature des présentes.

Le Preneur souscrira toutes les assurances nécessaires afin que le Bailleur ou ses assureurs ne soient jamais mis en cause. Ces travaux devront être réalisés conformément aux règles de l'art et à toutes prescriptions légales et réglementaires sous la responsabilité d'un architecte et le contrôle d'un organisme agréé (Socotec, Veritas ou autre).

Tous les travaux, aménagements et améliorations de toutes sortes, réalisés par le Preneur dans le local resteront acquis au Bailleur en fin de jouissance du Preneur, sans indemnité, sauf possibilité pour le Bailleur de solliciter la remise en état initial.

1.4 Activités autorisées

Le Preneur ne pourra exercer dans les lieux loués que les activités limitativement énumérées, à l'exclusion de toutes autres (sauf accord spécial du bailleur) :

RESTAURATION SUR PLACE ET A EMPORTER – TRAITEUR.

S. 2 7 CC

La destination ci-dessus est stipulée sans que le Locataire puisse exiger aucune exclusivité ni réciprocité de la part du Bailleur en ce qui concerne les autres locataires ou occupants de l'immeuble.

Le Locataire est seul responsable vis-à-vis des tiers, des conséquences des activités qu'il exerce dans les lieux loués.

Cette activité et toute modification ultérieure devront être portées à la connaissance du Bailleur, pour lui permettre de prendre toutes dispositions en ce qui concerne le Contrat d'Assurances RESPONSABILITE CIVILE ET INCENDIE garantissant l'immeuble.

L'autorisation donnée au Locataire d'exercer certaines activités n'implique de la part du Bailleur, aucune garantie ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation de locaux en vue de l'exercice de l'activité définie.

Le Bailleur ne peut, en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations.

Dès lors, le Locataire devra faire son affaire personnelle de l'obtention dans les conditions réglementaires et, si besoin est, préalablement à l'occupation des locaux, de toutes les autorisations administratives requises par la réglementation en vigueur en fonction de l'utilisation projetée des locaux.

En cas d'interdiction, le Locataire renonce à prétendre à dommages-intérêts ou indemnités quelconques à l'encontre du Bailleur.

Il devra également faire son affaire personnelle du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents aux modalités d'utilisation qui sont en vigueur ou pourraient être créées à quelque titre que ce soit.

Les autorisations obtenues, le Locataire ne devra rien faire qui puisse remettre en cause la nature de la présente location et la destination des lieux. Toute infraction entraînera non seulement la résiliation du bail mais aussi le paiement de dommages intérêts équivalant au préjudice subi par le Bailleur.

Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit. Le Locataire devra dans tous les cas se conformer aux prescriptions légales en ce qui concerne notamment les risques de pollution, les tolérances de bruits et le stockage de matières dites dangereuses et inflammables.

1.5 Loyer et accessoires

Loyer

Le Preneur devra en tout état de cause régler un loyer initial établi sur la base annuelle mentionnée aux « stipulations particulières » ci-après.

Le loyer correspond à la valeur locative telle qu'évaluée par les parties.

Il est expressément convenu entre les parties à titre de condition essentielle et déterminante que lors des renouvellements successifs éventuels, et indépendamment de la durée du bail, le loyer ne pourra en aucun cas être inférieur à la valeur locative telle que déterminée par l'article L 145-33 du Code de commerce.

De convention expresse et essentielle entre les parties, à titre de condition déterminante, il est convenu qu'à l'occasion de chaque renouvellement, le montant du loyer sera fixé à la valeur locative sauf dans l'hypothèse où la valeur locative serait inférieure au montant du loyer indexé auquel cas le loyer sera fixé en fonction du taux de variation de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE conformément aux dispositions convenues aux présentes.

La valeur locative sera déterminée à partir des prix librement débattus à l'occasion de baux neufs, et sera donc dans tous les cas calculée par comparaison, au cours d'une période de 12 mois précédant le renouvellement correspondant avec des biens immobiliers de surface équivalente et comparable aux locaux loués, c'est-à-dire des locaux de même nature que les locaux loués situés dans un périmètre géographique pertinent et présentant les mêmes caractéristiques que celle des locaux loués, une destination similaire, sauf à corriger si ces éléments venaient à manquer par d'autres critères de référence, à la condition qu'ils soient comparables.

A défaut d'accord sur le loyer du bail renouvelé, le litige relatif à la fixation du loyer sera réglé, par application des stipulations ci-dessus, par la juridiction compétente, selon la procédure prévue aux articles R.145-23 et suivants du Code de commerce.

A l'occasion de chaque renouvellement, les autres clauses et conditions du bail, seront reportées et continueront à trouver application dans le cadre du bail renouvelé.

Taxes sur le chiffre d'affaires

Le loyer et tous accessoires quelle qu'en soit la nature, s'entendent hors taxes sur la valeur ajoutée, le Preneur s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du Bailleur en sus desdits loyers et accessoires, le montant de la T.V.A. ou de toute autre taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

1.6 Indexation

Le loyer sera, dans les conditions plus amplement précisées ci-après, indexé de plein droit et sans aucune formalité ni demande, le 1^{er} janvier chaque année, puis ensuite tous les ans à la même date, en fonction de la variation de l'Indice trimestriel appelé Indice des Loyers Commerciaux (ILC) tel qu'il résulte du décret n°2008-1139 du 4 novembre 2008 relatif à l'indice national trimestriel des loyers commerciaux publié au journal officiel du 6 novembre 2008.

1.7 Charges

Le Preneur devra rembourser dans les conditions ci-après explicitées la quote-part des impôts, taxes, charges et prestations afférentes aux locaux de façon que le loyer perçu par le Bailleur soit net de toutes charges ou déductions.

S.2 9 CC

Les charges sont en outre susceptibles de varier suite à des travaux d'extension ou de surélévation, des modifications ou travaux affectant les parties communes générales ou particulières de la copropriété.

1.8 Dépôt de garantie

Le Preneur verse ce jour au Bailleur un dépôt de garantie dont le montant est fixé à l'article 2.3 des conditions particulières ci-après, non productif d'intérêts, remboursable en fin de bail, dans les conditions précisées par ailleurs.

* * * *

Le présent bail est en outre consenti aux clauses, charges et conditions locatives ci-après stipulées, précisées et complétées par différentes annexes en ce qu'elles ne sont ni contraires ni contradictoires avec les stipulations principales qui précèdent, ni avec les stipulations particulières ci-après.

* * * *

II. BAIL - STIPULATIONS PARTICULIERES

2.1 Loyer annuel

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **DIX MILLE HUIT CENT euros hors taxes, hors charges (10.800 euros HT/HC)**, soit un loyer de **DOUZE MILLE NEUF CENT SOIXANTE euros toutes taxes comprises, hors charges (12.960 euros TTC/HC)** à compter de la date de livraison, payable mensuellement et d'avance, **NEUF CENT euros hors taxes, hors charges (900 euros HT/HC)** par mois, soit **MILLE QUATRE VINGT euros toutes taxes comprises, hors charges (1.080 euros TTC/HC)** le 5 de chaque mois au plus tard, conformément à l'article 1728, 2° du Code civil et ce, au siège du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par le Bailleur.

2.2 Dépôt de garantie

Le Preneur a versé au Bailleur une somme de **NEUF CENT euros (900 euros)** correspondant à une échéance de loyer hors taxes et hors charges à titre de dépôt de garantie.

Lors de chaque indexation du loyer, de la révision du loyer ou de la fixation du loyer du bail renouvelé, le présent dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer, de manière à ce qu'il corresponde toujours à une échéance de loyer.

Ce dépôt conservé par le Bailleur pendant toute la durée du bail ne sera pas productif d'intérêts, ni imputable sur les dernières échéances de loyer, et sera remboursable après le départ du Preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en excellent état des locaux loués et paiement de toutes sommes dont il pourrait demeurer redevable au Bailleur, ou dont ce dernier serait responsable à quelque titre que ce soit.

En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution par le Preneur de ses engagements ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, ledit dépôt restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages intérêts sans préjudice de tous autres.

2.3 Indice de base ILC

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 signature des présentes soit celui du **3^{ème} trimestre 2021 : 119.70**

* * *

III. CHARGES ET CONDITIONS LOCATIVES GENERALES

Les parties, pendant le cours du présent bail, seront soumises aux obligations résultant de la loi et de l'usage.

LE BAIL EST, EN OUTRE, CONSENTI AUX CONDITIONS SUIVANTES QUE LE PRENEUR S'ENGAGE A EXECUTER :

3.1 Activités autorisées

Le Preneur ne pourra exercer dans les lieux loués que les activités limitativement énumérées aux stipulations principales à l'exclusion de toutes autres. Il ne pourra en aucun cas procéder à la vente de produits réglementés, dangereux ou pétroliers.

Le Preneur devra exercer des activités qui ne devront donner lieu à aucune contravention ni aucune plainte ou réclamation notamment des autres occupants (copropriétaires et locataires) de l'immeuble. Le Preneur fera son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient formulés à son sujet au Bailleur, ou à son mandataire, de manière que ces derniers ne soient jamais inquiétés et soient garantis de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Le Preneur devra exercer l'ensemble des activités autorisées et elles seules sur la totalité du local.

3.2 Exploitation commerciale

Garnissement

Le Preneur devra tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, matériels et marchandises en quantité et valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges du présent bail.

Maintien en état normal d'exploitation

Le Preneur devra entreprendre son exploitation à compter de la prise d'effet du bail.
Le Preneur devra maintenir à compter de cette date les locaux loués en état permanent d'exploitation effective et normale.
Le Preneur devra exploiter la totalité des surfaces de son local à l'exception des surfaces raisonnablement nécessaires pour le stockage et les bureaux.

Autorisations

L'exercice de certaines activités avec l'autorisation expresse du Bailleur n'implique de la part de celui-ci aucune garantie, ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de ses activités, le Bailleur ne pouvant

en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations.

Le Preneur devra en conséquence faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de ses activités et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents aux activités exercées dans les lieux loués. Les notifications adressées au Bailleur et concernant le Preneur en vertu de ce qui précède seront transmises à ce dernier par lettre recommandée ; il appartiendra alors à celui-ci d'exercer si nécessaire au nom du Bailleur, tous recours utiles mais à ses frais, risques et périls, l'exercice d'un tel recours impliquant engagement exprès du Preneur de garantir le Bailleur contre toute condamnation ou tout dommage direct ou indirect.

Ventes

Il est interdit de pratiquer dans les locaux aucune formule de soldes massifs ou de liquidation de stock, sauf dérogation écrite du Bailleur ou de son représentant, le Preneur devant de surcroît justifier des autorisations administratives requises par la réglementation en vigueur.

Est prohibée toute présentation des marchandises en vrac ou en boîtes empilées dans des conditions assimilables à une vente au déballage.

De même, toute vente aux enchères, même sur décision de justice, pour motifs divers, fermeture du magasin, liquidation judiciaire ou autre est interdite dans ces mêmes locaux, sauf dérogation du Bailleur ou de son représentant.

3.3 Entretien et réparations

Le Preneur aura la charge de toutes les réparations foncières de l'article 605 du Code civil non concernées par les grosses réparations visées ci-après.

Il aura également à sa charge les réparations locatives et de l'entretien telles que définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987 et par l'article 1754 du Code civil.

Il devra rendre les lieux en excellent état desdites réparations à l'expiration du bail, le Bailleur n'étant tenu qu'à l'exécution des grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du Code Civil.

Le Preneur supportera également toutes les réparations nécessaires par suite, soit de défaut de réparations locatives, soit de réparations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle. Le Preneur supportera également toutes les réparations liées à son activité ou qui seraient exécutées à la suite de prescriptions administratives.

Le Preneur supportera également toutes les réparations nécessaires par suite de vétusté ou dues à un vice caché.

Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le Bailleur n'aura la charge que des seules grosses réparations, telles qu'elles sont définies à l'article 606 du Code civil, à savoir de manière exclusive :

- les travaux affectant des éléments de la structure de l'immeuble, tels que les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment et tous autres éléments qui sont intégrés ou forment corps avec eux ;
- les travaux affectant les éléments (à l'exclusion de leurs parties mobiles) qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité, à savoir, de manière exclusive :
 - o les revêtements des murs à l'exclusion des enduits, de la peinture et/ou des papiers peints,
 - o les planchers ainsi que leur revêtement en matériau dur uniquement,
 - o les portions des canalisations, tuyauteries, conduites et gaines de toutes sortes logées à l'intérieur des murs, plafonds ou planchers, à l'exclusion de celles qui sont seulement scellées,
 - o les bâtis et huisserie des portes, fenêtres et verrières,
 - o les plafonds, à l'exception des enduits ou peintures,
 - o et les murs porteurs,
- les travaux affectant la toiture de l'immeuble.

Leur exécution devra être supportée par le Preneur.

A cet effet, le Preneur souffrira et laissera faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni réduction de loyer, toutes les réparations que le Bailleur serait amené à faire en application de la présente clause, de même que celles qu'il jugerait nécessaires de faire exécuter, quelle qu'en soit la durée, même si elle excède vingt-et-un (21) jours, et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code civil.

Inventaire des charges locatives, taxes, impôts, redevances et travaux

Conformément aux dispositions des articles L. 145-40-2 et R. 145-35 du Code de commerce, figure ci-après un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à la location, ainsi que la répartition de leurs imputations entre les parties :

* *Impôts / contributions / redevances / taxes*

Catégorie de charges	Répartition
Impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le Locataire, sauf exceptions (voir ci-après)	Bailleur
Taxe foncière / Taxes additionnelles à la taxe foncière	Locataire
Impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou à un service (notamment taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage, taxe d'assainissement, taxes municipales ...), quel que soit le redevable légal	Locataire

S.2,14 CC

* *Travaux (Local / Immeuble)*

Catégorie de charges	Répartition
Entretien / maintenance / menues ou grosses réparations (en dehors de celles visées à l'article 606 du Code civil) affectant le local / collecte des déchets	Locataire
Travaux de mise aux normes ne relevant pas des grosses réparations de l'article 606 du Code civil et honoraires associés	Locataire
Grosses réparations de l'article 606 du Code civil et honoraires associés	Bailleur
Travaux de mise aux normes relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil et honoraires associés	Bailleur
Travaux liés à la vétusté relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil et honoraires associés	Bailleur
Travaux liés à la vétusté et/ou de mise aux normes ne relevant pas des grosses réparations de l'article 606 du Code civil et honoraires associés	Locataire

* *Maintenance et entretien (locaux loués / immeuble / réseaux / équipements)*

Catégorie de charges	Répartition
Entretien / contrôle / maintenance des locaux relevant des parties communes (occultants, ouvrants, garde-corps, clôture)	Locataire
Entretien / contrôle / maintenance des canalisations, réseaux	Locataire
Entretien / contrôle / maintenance / remplacement des équipements privatifs et communs	Locataire

* *Personnel*

Catégorie de charges	Répartition
Salaires et frais	Locataire
Charges et contributions sociales	Locataire

* *Honoraires et frais administratifs*

Catégorie de charges	Répartition
Honoraires de gestion hors gestion des loyers	Locataire
Honoraires de gestion des loyers	Bailleur
Honoraires - travaux relevant de l'article 606 du Code civil	Bailleur
Honoraires - travaux ne relevant pas de l'article 606 du Code civil	Locataire

* Assurance

Catégorie de charges	Répartition
Primes d'assurance contractées par le Bailleur Pour les locaux et ses augmentations éventuelles liées à L'activité du Locataire	Locataire

Ne sont pas compris, au titre du précédent inventaire, dans les grosses réparations de l'article 606 du Code civil, ni dans les travaux de mise aux normes ou liés à la vétusté, les travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique, qui restent en tout état de cause à la charge du Locataire.

Charge des réparations

Le Preneur devra tenir les lieux loués pendant toute la durée du bail en bon état, effectuer toutes les réparations sans distinction qu'elles soient grosses ou menues, à la seule exception des réparations prévues par l'article 606 du Code civil, effectuer d'autre part tous travaux généralement quelconques, même de modification qui pourraient être exigés en quelque matière que ce soit, notamment de sécurité, d'accessibilité et d'hygiène par l'administration en conformité de la législation ou la réglementation actuelle ou future.

Le Preneur devra maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, les accessoires, l'équipement et la devanture, repeindre ceux-ci aussi souvent qu'il est nécessaire et remplacer, s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être réparé.

Le Preneur devra entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les portes, fermetures automatiques ou non et vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et n'exercer aucun recours contre le Bailleur en raison des dégâts causés notamment par des infiltrations d'eau.

Le Preneur devra se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur ou à venir relatifs à son activité, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la sécurité, la police, l'inspection du travail, la protection de l'environnement et supporter, le cas échéant, le coût de mise en conformité avec lesdits règlements ainsi que tous travaux, modifications ou aménagements ordonnés par les autorités administratives, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur doit particulièrement être attentif au bon fonctionnement de ses systèmes d'aération et de ventilation, il lui appartient de souscrire tous les contrats de maintenance adaptés à l'entretien de ce type d'installation.

Travaux du Preneur

Le Preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction sans l'autorisation préalable expresse et écrite du Bailleur et dans les conditions définies par lui. Dans ce cas, le Preneur devra exécuter les travaux conformément aux règles de l'art, sans que sa responsabilité puisse être atténuée en raison de l'autorisation de principe accordée.

Le Bailleur bénéficiera par voie d'accession en fin de bail (notamment en cas de jeu de la clause résolutoire) sans que le Preneur puisse en conséquence y porter atteinte et sans indemnité d'aucune sorte, de tous travaux effectués soit lors de la prise de possession des lieux, soit en cours de bail, et ce, quelle que soit la nature desdits travaux - finition, modification, amélioration ou réparation - pour peu qu'il s'agisse de travaux immobiliers par nature, par incorporation ou destination.

Il est toutefois précisé en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui immédiatement lors de son départ, à charge de ce dernier de remettre les lieux en l'état.

Travaux du Bailleur

Le Preneur devra souffrir sans indemnité toutes réparations, tous travaux, toutes modifications, surélévations ou même constructions nouvelles exécutés dans l'immeuble ou les terrains adjacents quels qu'en soient les inconvénients et la durée, alors même que cette dernière excéderait vingt-et-un-jours. Le Bailleur s'engage à informer le Preneur du planning desdits travaux et fera ses meilleurs efforts pour limiter les troubles de jouissance, permettre la poursuite de l'exploitation des locaux loués et laisser libre accès à sa clientèle et son personnel en toute sécurité.

De la même manière, le Preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, rénovation, reconstruction, surélévation, agrandissements et autres que le Bailleur jugerait nécessaires, en cours de bail, dans les locaux loués, cette dernière excédât-elle 21 jours par dérogation à l'article 1724 du Code Civil.

Conformément aux dispositions de l'article L145-40-2 du Code de Commerce, le Bailleur indique qu'à l'appui des documents à sa disposition, les charges et travaux sur les trois prochaines années seront les suivants :

	2022	2023	2024
Nature des travaux			
Montant des travaux HT	0	0	0
Montant des charges HT	500	525	550
Total pour le local	500	525	550

Le Preneur devra faire place nette à ses frais, à l'occasion de tous travaux, des meubles, tentures, agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Le Preneur devra supporter à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage ou du téléphone.

Les Bailleur ainsi que le Syndic de copropriété auront le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, gaines, conduites, câbles et fils qui desservent d'autres parties de

la Copropriété et qui traversent les locaux loués aux endroits susceptibles de troubler le moins l'activité commerciale du Preneur.

Information

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

3.4 Impôts et taxes

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de telle manière que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet. En particulier, il devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, ainsi que tous les autres impôts liés à l'usage des locaux de l'Immeuble et/ou d'un service dont le Locataire bénéficie directement ou indirectement, dont le Bailleur est responsable à un titre quelconque et justifier de leur acquit à toutes réquisitions et en tout cas huit jours au moins avant la fin du bail ou le départ des lieux.

Le Preneur devra rembourser au Bailleur la quote-part correspondant aux locaux et calculée comme pour les charges, de la taxe foncière, de toutes taxes actuelles ou futures afférentes aux locaux loués, alors même qu'elles seraient en principe à la charge du Bailleur.

Il est précisé que ne peuvent être imputés au Preneur les charges, impôts, taxes et redevances des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

3.5 Nantissement - Cession – Sous-location

Le Preneur devra exploiter personnellement les locaux loués.

Nantissement

Tout nantissement qui sera consenti par le Preneur, devra pour être opposable au Bailleur, lui être intégralement dénoncé au plus tard dans les quinze jours de l'inscription qui en sera prise au greffe du Tribunal de Commerce dans les conditions prévues par les articles L. 142-1 et suivants du Code de commerce.

En application des dispositions de l'article L. 511-2 du Code des procédures civiles d'exécution, en cas de menace sur le recouvrement de sa créance de loyers, le Bailleur pourra faire inscrire, à titre provisoire, un nantissement sur le fonds de commerce du Preneur.

D'ores et déjà, il est convenu que ce nantissement provisoire grèvera tous les éléments du fonds de commerce, sans exception ni réserve, et notamment ceux énumérés à l'article L. 142-2 du Code de commerce.

Sous-location / Cession / Location gérance

Cession

Le Preneur pourra librement céder son droit au bail à toute personne honorable et solvable, après avoir obtenu préalablement le consentement exprès et par écrit du Bailleur.

Toute cession ou acte assimilé tel que fusion, scission, apport etc... devront être constatées par acte rédigé par un juriste professionnel notaire ou avocat dont une copie sera remise au Bailleur sans frais pour celui-ci.

Quant au Preneur, il restera garant et répondant solidaire de son successeur et de tous successeurs ultérieurs du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail à compter de la date de 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 que le Preneur s'oblige à rappeler dans l'acte de cession ou d'apport.

Conformément à l'article L145-16-2 du Code du Commerce le Bailleur informera le Cédant de tout défaut de paiement du nouveau locataire dans un délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

Sous-location

Toute sous-location partielle ou totale est interdite.

Location gérance

Toute location-gérance de son fonds de commerce par le Preneur est expressément interdite sans autorisation écrite du Bailleur sous peine de résiliation immédiate du présent contrat. Le Preneur ne pourra pas mettre son fonds de commerce en location-gérance, en tout ou partie, il s'engage à l'exploiter personnellement sauf autorisation préalable écrite du Bailleur.

3.6 Responsabilité et Recours

Le Preneur devra renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur et son assureur :

- En cas de vol ou autre acte délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou dépendances de l'immeuble, le Bailleur n'assumant personnellement aucune obligation de surveillance.
- En cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, de la climatisation, ou d'une manière générale, en cas de mise hors service ou d'arrêt, même prolongé, pour une cause indépendante de la volonté du Bailleur, de l'un quelconque des éléments d'équipement du local, en cas d'interruption pour une cause indépendante de la volonté du Bailleur dans le service de distribution des fluides, y compris les réseaux d'extincteurs automatiques, du chauffage ou du conditionnement d'air, en cas de fonctionnement intempestif des extincteurs automatiques, sauf en cas de carence établie et persistante du Bailleur après mise en demeure restée infructueuse.
- En cas de dégâts matériels et / ou immatériels, directs et / ou indirects causés aux lieux loués et aux objets ou marchandises s'y trouvant
 - par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité

– pour toutes autres circonstances quelle qu'en soit la cause, le Preneur devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le Bailleur. Il s'engage à obtenir de ses assureurs une renonciation identique.

- En cas d'agissements générateurs de responsabilité d'un autre commerçant-locataire ou voisin de l'immeuble du Bailleur de leurs personnels, fournisseurs, clients ou des personnes ou animaux dont il aurait la garde.

3.7 Esthétique – Enseigne

D'une manière générale, tout ce qui est susceptible de concerner l'esthétique de l'immeuble devra être soumis à l'approbation du Bailleur et de la copropriété, en particulier :

- Le Preneur ne pourra, en aucun cas, apposer des affiches, bannières, banderoles et inscriptions sur les vitrines, sur la façade ou sur les façades communes sans avoir obtenu, au préalable, l'autorisation écrite du Bailleur, laquelle à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable.
- Le Preneur ne pourra intégrer à l'intérieur de ses vitrines tous procédés de signalisation lumineux (enseignes internes, journaux) sans l'autorisation du Bailleur.
- Le Preneur ne pourra poser aucune enseigne, annonce ou écriteau dans ou sur les parties communes intérieures et extérieures ou le toit de l'immeuble.
- Le Preneur devra obtenir pour toutes enseignes l'autorisation du Bailleur et de la copropriété, appelé à vérifier que l'enseigne projetée est compatible avec l'esthétique générale de l'immeuble en ce qui concerne son type, ses dimensions, et son emplacement. En cas de refus, le Preneur ne pourra en aucun cas réclamer d'indemnité. Le Preneur ne pourra pas installer d'enseigne au néon ou encore de type clignotant. Toutefois, le Bailleur autorise le Preneur d'apposer une enseigne de type rétro-éclairage, tant sous forme de bandeau que de drapeau après validation du visuel par les copropriétaires.

3.8 Visite des lieux

Le Preneur devra réserver au Bailleur ou pour les personnes le représentant ou dûment autorisées le droit d'entrée dans les locaux pendant les heures d'ouverture, afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits, de faire effectuer les réparations nécessaires aux immeubles ou encore de les faire visiter, sous réserve de respecter un préavis de 48 (quarante-huit) heures, sauf cas d'urgence.

3.9 Restitution des lieux

Le Preneur devra lors d'un déménagement, préalablement à tout enlèvement, même partiel du mobilier et des marchandises, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions (fiscales et/ou sociales) à sa charge, tant pour les années écoulées, que pour l'année en cours, et de tous loyers et accessoires.

Le Preneur devra également rendre en bon état les lieux loués et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues par lui dans les lieux loués tels qu'ils résulteront des travaux d'aménagement et de finitions mis à la charge du Preneur par la présente convention.

A cet effet, en cas de remise volontaire ou forcée des lieux au Bailleur, l'Architecte de l'immeuble à qui les deux parties donnent un mandat d'intérêt commun, irrévocable à ce titre, dressera un état des lieux comportant un descriptif et estimatif des réparations à effectuer et pouvant incomber au Preneur.

Cet état des lieux se fera en présence du Preneur dûment convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception postée au moins huit jours à l'avance. En cas d'absence du Preneur, l'état des lieux réputé contradictoire à son égard lui sera opposable, sans restriction ni réserve. L'architecte mandataire, après vérification des factures des entreprises, déterminera le montant définitif des réparations pouvant incomber au Preneur et notifiera ce montant à chacune des parties par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le Preneur devra dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par des entreprises qualifiées, donner son accord sur ces devis.

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le Bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en réclamant le montant au Preneur.

Le Preneur pourra toutefois manifester son intention de faire réaliser ces travaux lui-même. Dans cette hypothèse, le Preneur devra s'engager à les faire exécuter par des entreprises qualifiées sans délai.

De convention expresse, le Bailleur ne pourra pas exiger du Preneur qu'il procède à son départ à la remise des lieux dans leur état primitif comme à l'enlèvement ou à la démolition des agencements réalisés en cours de bail (cloisonnements de toute nature, climatisation, réseaux), sauf dans le cas de travaux non autorisés.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui immédiatement lors de son départ, à charge pour ce dernier de remettre les lieux en état.

Ainsi, tous les travaux, embellissements et décors quelconques, qu'il s'agisse des travaux effectués par le Preneur lors de son aménagement ou ceux effectués en cours de bail, ainsi que toutes canalisations d'eau, de gaz et d'électricité et autres branchements, qui seraient faits par le Preneur, resteront au départ du Preneur, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété du Bailleur, sans indemnité.

Toutefois, cette accession ne concerne pas les embellissements, décors, enseigne et agencements relevant d'un concept, propriété du Preneur, ou comportant ses couleurs, son logo, sa marque etc. ou, plus généralement, de tous éléments permettant l'identification du Preneur ou du groupe auquel il appartient, que le Preneur devra retirer à ses frais exclusifs.

3.10 Modifications - Tolérances – Indivisibilité

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

Cette modification ne pourra, en aucun cas, être déduite, soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, qu'elles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant

toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse.

Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur. En cas de co-Preneurs par l'effet du présent bail de cession ou de décès, l'obligation des co-Preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

3.11 Loyer

Indexation

Modalités générales

Le loyer, déterminé par les stipulations principales, sera, dans les conditions plus amplement précisées ci-après, indexé de plein droit, et sans aucune formalité, ni demande, sans que le loyer résultant de l'indexation ne puisse être inférieur à celui déterminé à la signature des présentes, le premier janvier de chaque année, en fonction de la variation de l'Indice Trimestriel appelé **Indice des Loyers Commerciaux (ILC)** tel qu'il résulte du décret n°2008-1139 du 4 novembre 2008 relatif à l'indice national trimestriel des loyers commerciaux publié au Journal officiel du 6 Novembre 2008.

Indices de référence et calcul

Le taux de variation indiciaire sera calculé en tenant compte :

L'indexation se fera annuellement, au 1^{er} janvier et pour la première fois au 1^{er} janvier 2023.

Pour la première fois, le 1^{er} janvier 2023, l'indexation se fera, en fonction de la variation de l'Indice Trimestriel des Loyers Commerciaux, par comparaison entre l'indice du 3^{ème} trimestre 2021 : 119.70 et l'indice du 3^{ème} trimestre 2022.

Par la suite, l'indexation se fera annuellement, au 1^{er} janvier, en fonction de la variation de l'Indice Trimestriel des Loyers Commerciaux, par comparaison entre l'indice de comparaison de l'année précédente et l'indice du même trimestre publié l'année suivante.

L'application de la présente clause d'indexation ne doit en aucun cas entraîner un montant de loyer inférieur à celui du loyer déterminé à la signature des présentes.

Disparition ou non-application

Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui serait substitué l'indice de remplacement, ou, à défaut, l'indice le plus voisin déterminé, en cas d'incertitude par un expert mandataire commun des parties, désigné d'un commun accord entre elles, ou à défaut, par ordonnance du Président du Tribunal judiciaire saisi sur requête de la partie la plus diligente qui en cas de refus, déport ou impossibilité de quelque nature que ce soit sera remplacé dans les mêmes formes.

S. 22 CC

Caractère déterminant

Le Preneur reconnaît d'autre part, expressément que la clause d'indexation constitue une des conditions essentielles et déterminantes du présent bail et sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu en raison de sa longue durée.

Loyer - Modalités de règlement

Point de départ et modalités générales

Les loyers, charges et accessoires, seront dus à compter de la livraison du local payable mensuellement et d'avance le 5 de chaque mois.

Le Bailleur établira une facture mensuelle entre le 20 et le 30 de chaque fin de mois. Tous les paiements auront lieu au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Modalités permanentes de règlements

En vue de faciliter le recouvrement des loyers en principal et accessoires, et plus généralement de toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur, le Locataire autorise irrévocablement le Bailleur ou son mandataire, à prélever sur son compte bancaire, lors de leurs échéances, les sommes qui lui seraient dues. Le Preneur remettra le jour de la livraison au Bailleur un exemplaire de l'imprimé de demande d'autorisation de prélèvement dûment complété, signé et accompagné d'un relevé d'identité bancaire. Le Preneur prendra toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements.

En cas de changement de domiciliation bancaire, le Preneur s'engage à remettre au Bailleur, deux mois avant la plus propre échéance, un nouvel imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé.

Le Preneur procédera au règlement de ses loyers, charges et accessoires, dus en exécution du présent bail, par chèque ou par virement sur le compte bancaire du Bailleur dont les coordonnées lui seront communiquées.

3.12 Charges

Modalités de remboursement

Le Preneur s'oblige à payer en même temps que le loyer principal au Bailleur ou à son mandataire une provision mensuelle calculée au prorata de la surface louée : la reddition des charges sera effectuée une fois l'an.

Le Preneur versera au Bailleur ou à son mandataire le solde de la régularisation due pour l'année écoulée ; dans le cas où les provisions appelées seraient supérieures à l'arrêté des charges, la différence sera restituée au Preneur dans le courant du mois qui suit la reddition de celles-ci.

Les charges locatives sont payables par provision en même temps que chaque terme de loyers, à titre de provision. De la même manière la taxe foncière et la taxe des ordures ménagères feront l'objet d'une provision à chaque terme de loyer.

Le Bailleur établira tous les ans un récapitulatif annuel de l'inventaire des charges, impôts, taxes et redevances, qui inclura leur liquidation et leur régularisation. Il adressera cet état au Preneur au plus tard dans un délai de 3 mois à compter de la reddition des charges et copropriété sur l'exercice annuel.

Le Bailleur se réserve la possibilité de modifier la base de répartition, notamment en cas de création ou de suppression de lots, de surfaces ou équipements dans l'immeuble dont dépendent les locaux loués.

Ces provisions seront réajustées chaque année en fonction des dépenses réelles de l'année antérieure, un décompte et les justificatifs adressés par le Bailleur faisant ressortir la quote-part du Preneur dans l'ensemble des charges afférentes à l'utilisation des lieux loués.

Si en fin d'année, le montant des provisions versées se révèle inférieur au montant des charges réelles, le locataire s'engage à rembourser la différence sur premier appel du Bailleur.

Si à l'inverse le montant des provisions se révélait supérieur au montant des charges réelles, le Bailleur s'engage à rembourser la différence au Preneur dans le mois qui suit la reddition des charges.

Au cas où pour une raison quelconque le locataire serait amené à quitter les locaux objet du présent bail le montant de la différence entre le décompte des provisions versées par le locataire jusqu'à son départ et les charges réellement payées par le Bailleur jusqu'à cette époque s'imputera de plein droit sur le dépôt de garantie tel que prévu aux présentes.

Le Preneur devra régler au Bailleur ou pour son compte en totalité les quotes-parts des charges et honoraires de gestion lui incombant définitivement ou par provision au titre des lieux loués pour les dépenses de gestion.

Définition des parties communes

Elles concernent la totalité des éléments de structure, de surface ou des locaux ne faisant pas l'objet d'une jouissance privative et qui sont affectés à l'utilité des exploitants de l'immeuble; elles concernent, notamment sans que cette énumération soit limitative : les façades, la toiture et la zone de stationnement arrière.

Définition des charges

Les charges des parties communes concernent notamment les frais et charges ci-après dont l'énumération est purement énonciative :

- a) les frais d'éclairage, de chauffage et de ventilation, de nettoyage de l'intérieur et de l'extérieur de l'immeuble, d'eau et de voirie, de tous travaux concernant les parties communes soit de réparations ou de réfections proprement dites, grosses ou menues sans aucune distinction, sauf celles prévues par l'article 606 du Code civil relatives au couvert, soit d'améliorations ou de rénovations justifiées par des malfaçons, par la réglementation administrative ou par l'intérêt général de l'immeuble ;

- b) les frais de gestion des ouvrages, réseaux et équipements extérieurs et intérieurs au bâtiment de l'immeuble;
- c) tous contrôles des installations, réseaux et parties communes nécessités par la réglementation présente ou à venir, en ce compris l'audit de fin de garantie décennale ;
- d) les rémunérations et charges sociales éventuelles du personnel de l'immeuble ou des entreprises extérieures à l'immeuble chargées notamment de la circulation dans les surfaces communes, de la police, du gardiennage, du chauffage, le coût de leur uniforme et leur équipement ;
- e) le coût d'acquisition de l'outillage et du matériel d'entretien utilisés dans les parties communes ;
- f) toutes les primes d'assurances contractées par le Bailleur, pour la totalité des locaux loués, les parties communes générales et le parking, ainsi que l'agencement et le mobilier des parties communes et notamment, sans que cette énumération soit limitative : les assurances incendie et explosion - vandalisme et bris de glace - responsabilité civile dégâts des eaux - déclenchement accidentel et fuites de l'installation des extincteurs automatiques ;
- g) les honoraires de gestion immobilière du Bailleur ou de son mandataire pour l'organisation, la gestion et le recouvrement des charges, et ceux du syndic de copropriété le cas échéant ou de l'organisme en charge de la gestion immobilière de l'ensemble immobilier et des parkings, à l'exception des honoraires de gestion de loyers.
- h) sa quote-part des impôts et taxes de toute nature, ainsi que toutes nouvelles contributions, taxes, augmentations d'impôts légalement mises à la charge des Bailleurs et notamment l'impôt foncier, la taxe sur les ordures ménagères et la taxe sur les bureaux, les commerces et les entrepôts, afférents aux parties communes.

Répartition des charges communes

Les charges communes sont calculées sur la base du rapport existant entre d'une part la totalité des surfaces données à bail au Preneur et d'autre part la totalité des surfaces privatives louées de l'immeuble.

Charges privatives

Le Preneur supportera ou remboursera au Bailleur notamment l'intégralité des frais de sa consommation personnelle d'eau sanitaire et d'électricité, et les charges de climatisation et de chauffage de son local, les dépenses d'entretien de ses installations techniques, ainsi que les dépenses de nettoyage de ses locaux, de téléphone ainsi que toutes prestations dont il serait bénéficiaire au titre des lieux loués.

Le Bailleur conservera à sa seule charge :

- les dépenses de grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ;

S. 225 CC

- les honoraires de gestion des loyers ;
- les impôts, taxes, contributions et redevances dont il est le redevable légal, autres que ceux qui sont mis à la charge du Preneur en vertu de ce qui précède.

3.13 Assurances

Aux termes des dispositions ci-dessus, le Preneur doit rembourser au Bailleur parmi les charges communes, les primes d'assurances versées par le propriétaire pour les assurances de toute nature et notamment les assurances incendie, explosion, dégâts des eaux et responsabilité civile, cette liste étant purement énonciative et non limitative.

Le Bailleur et son assureur déclarent toutefois renoncer à tout recours à l'égard du Preneur ou des occupants ou de leurs assureurs qu'il s'est régulièrement substitué, en cas de dommages causés par incendie, explosion ou dégâts des eaux au bâtiment et les assurances de l'immeuble comporteront mention de cette renonciation de recours.

Le Preneur devra se faire assurer :

- Pendant la période de réalisation de ses travaux d'aménagement, pour sa responsabilité civile consécutive aux travaux d'aménagement à sa charge, contre les risques de chantier et souscrira les assurances pour la couverture de ses travaux d'aménagement.
- A compter de la réception de ses locaux, de ses propres entreprises.

Le Preneur devra se faire assurer :

- a) pour ses aménagements, immeubles par nature ou par destination, pour son mobilier, pour son matériel, pour ses marchandises, contre les risques suivants:
 - incendie et explosion,
 - dégâts des eaux,
 - vols,
 - responsabilité civile locative

En ce qui concerne la responsabilité civile, il demeure entendu que les préjudices corporel et matériel devront être couverts à hauteur de 9.000.000 € minimum par sinistre, ce chiffre étant ré ajustable en fonction de la modification des normes en vigueur.

- b) En ce qui concerne la couverture de ses risques en matière d'incendie et d'explosion, il est expressément convenu que le Preneur a l'obligation de couvrir ses aménagements "immeubles par nature ou par destination", son mobilier, son matériel, dans le cadre des polices incendie explosion souscrites pour l'immeuble par le Bailleur ce afin :
 - d'assurer l'homogénéité du risque et de sa gestion compte tenu du processus de tarification résultant du fait de l'importance du risque et de l'examen de celui-ci par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances contre l'incendie,
 - de faciliter le règlement de tous litiges par la suppression de recours,
 - d'éviter toutes surprimes.

S.Z 26 CC

- c) Les polices d'assurances du Preneur devront prévoir que la résiliation ne pourra produire effet qu'un mois après une notification de l'Assureur au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

En vue d'informer le Bailleur de la bonne exécution des stipulations qui précèdent le Preneur prend l'engagement de faire parvenir au Bailleur une copie certifiée conforme de ses polices, au plus tard dans le mois de la prise de possession.

- d) Si le commerce exercé par le Preneur entraînait pour le Bailleur des surprimes d'assurances le Preneur sera tenu tout à la fois d'indemniser celui qui les supporte du montant de la surprime payée par lui, et en outre, de le garantir contre toute réclamation d'autres locataires ou voisins.
- e) Le Preneur devra maintenir et continuer lesdites assurances pendant toute la durée du bail, payer régulièrement les primes et en justifier au Bailleur à toute réquisition.
- f) Le Preneur et son assureur déclarent renoncer à tout recours contre le Bailleur, ainsi que contre l'ensemble des exploitants pour les risques susvisés. Le Bailleur renonce à tout recours qu'il serait en droit d'exercer contre le Preneur et/ou autres occupants et leur personnel ainsi que leurs Assureurs et s'engage à obtenir de ses Assureurs une renonciation dans des termes identiques.
Ses polices devront comporter mention de cette renonciation à recours.

3.14 Dépôt de garantie

Le Preneur devra verser au Bailleur dans les conditions prévues aux stipulations particulières à l'article 2 un dépôt de garantie remboursable (sans imputation possible du dernier terme) en fin de jouissance du Preneur et après déduction de toutes sommes pouvant être dues à titre de loyer, charges, impôts remboursables, réparations ou tous autres titres.

Il est convenu qu'en cas de variation du loyer en exécution de la clause d'indexation, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être augmentée dans la même proportion, afin que celui-ci soit toujours égal à trois mois de loyers.

3.15 Information du preneur en application de la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003

Le Preneur reconnaît avoir été informé par le Bailleur, dès avant ce jour, de l'état des risques naturels et technologiques liés à la situation de l'immeuble.

Un état datant de moins de six mois, établi conformément au modèle établi en application des articles L 125-5 et R 125-26 du code de l'environnement restera annexé à la présente convention.

Le Bailleur atteste, en outre, que l'immeuble dont dépendent les locaux présentement donnés en location n'a jamais subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du code des assurances.

S. Z 27 CC

3.16 Clause résolutoire – Sanctions

Il est convenu ce qui suit en ce qui concerne les sanctions générales du présent bail, sans préjudice des sanctions particulières ci-dessus prévues au titre de certains manquements.

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance et notamment en cas de défaut de règlement de tout rappel de loyer suite à un renouvellement ou à une révision du prix du bail, indemnités d'occupation due notamment dans le cadre du droit au maintien dans les lieux du locataire à l'expiration du bail, ainsi que toute somme relative au réajustement du dépôt de garantie, intérêts et pénalités quels qu'ils soient, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail, du cahier des charges ou des annexes et notamment en cas de retrait de l'Association des commerçants, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration des délais ci-dessus. Il est ici expressément précisé que la notification, seule, du commandement ou de la mise en demeure ne saurait suffire à caractériser la volonté du Bailleur à se prévaloir de la résiliation de plein droit à l'expiration dudit délai.

Compétence est en tant que de besoin attribuée au Magistrat des Référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du Preneur.

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura d'autre part la faculté distincte quinze jours (15 jours) après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur, les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail tels que définis à l'article 21.1., huit jours après une simple lettre recommandée restée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de dix pour cent (10%) à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et ce, indépendamment de tous frais de commandement, de recettes et des droits proportionnels d'encaissement. Toute somme exigible payée en retard sera d'autre part productrice d'un intérêt de retard au taux des avances sur titres de la BANQUE DE FRANCE, majorée de trois points qui s'appliquera de plein droit sans mise en demeure préalable à compter de la date d'échéance.

En outre, en cas de procédure judiciaire quelconque, le Preneur devra, dans la mesure de sa condamnation aux dépens, rembourser au Bailleur, en sus de tous frais répétables, les honoraires de ses avocats.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du Preneur, le montant total des loyers d'avance, même si une partie n'en a pas été versée, restera acquis au Bailleur, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du préjudice résultant des agissements du Preneur et de la résiliation.

L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur en cas de non-délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail sauf droit au renouvellement, sera établie forfaitairement sur la base de 150 % du loyer global de la dernière année de location,

cette indemnité de base étant rajustée ultérieurement de plein droit pour être portée, si elle est inférieure, au montant du loyer global du nouveau Preneur.

3.17 Déclarations

Le Bailleur déclare avoir opté pour l'assujettissement à la T.V.A. de la location consentie, ce qui est accepté par le Preneur. Cette taxe sera à la charge du Preneur, de même que toute autre taxe qui lui serait substituée ou ajoutée.

Le Preneur déclare qu'il exercera dans les locaux loués une activité commerciale relevant par nature de la catégorie des BIC.

Le Preneur, s'il agit pour le compte d'une société en cours de formation ou d'une société à substituer, s'engage, dans un délai de deux mois à compter de la prise d'effet du bail, à justifier auprès du Bailleur de l'immatriculation au registre du commerce de ladite société, dont il devra justifier être mandataire social. A défaut, le bail sera réputé avoir été conclu par le Preneur agissant en son nom personnel et il en demeurera le seul titulaire.

Il est enfin entendu que la computation des divers délais qui serait générée par l'application de l'une des clauses du présent bail (résiliation triennale, droit de préemption ...) sera effectuée conformément aux dispositions des articles 640 et suivants du Nouveau Code de Procédure Civile.

3.18 Election de Domicile – Compétence

Le Bailleur fait élection de domicile au siège indiqué dans le préambule des présentes. Le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Pour tous litiges relatifs aux présentes relevant tant du droit commun que de l'application des règles statutaires, les parties attribuent compétence aux tribunaux de la situation du local nonobstant la pluralité de défendeurs ou tout appel en garantie.

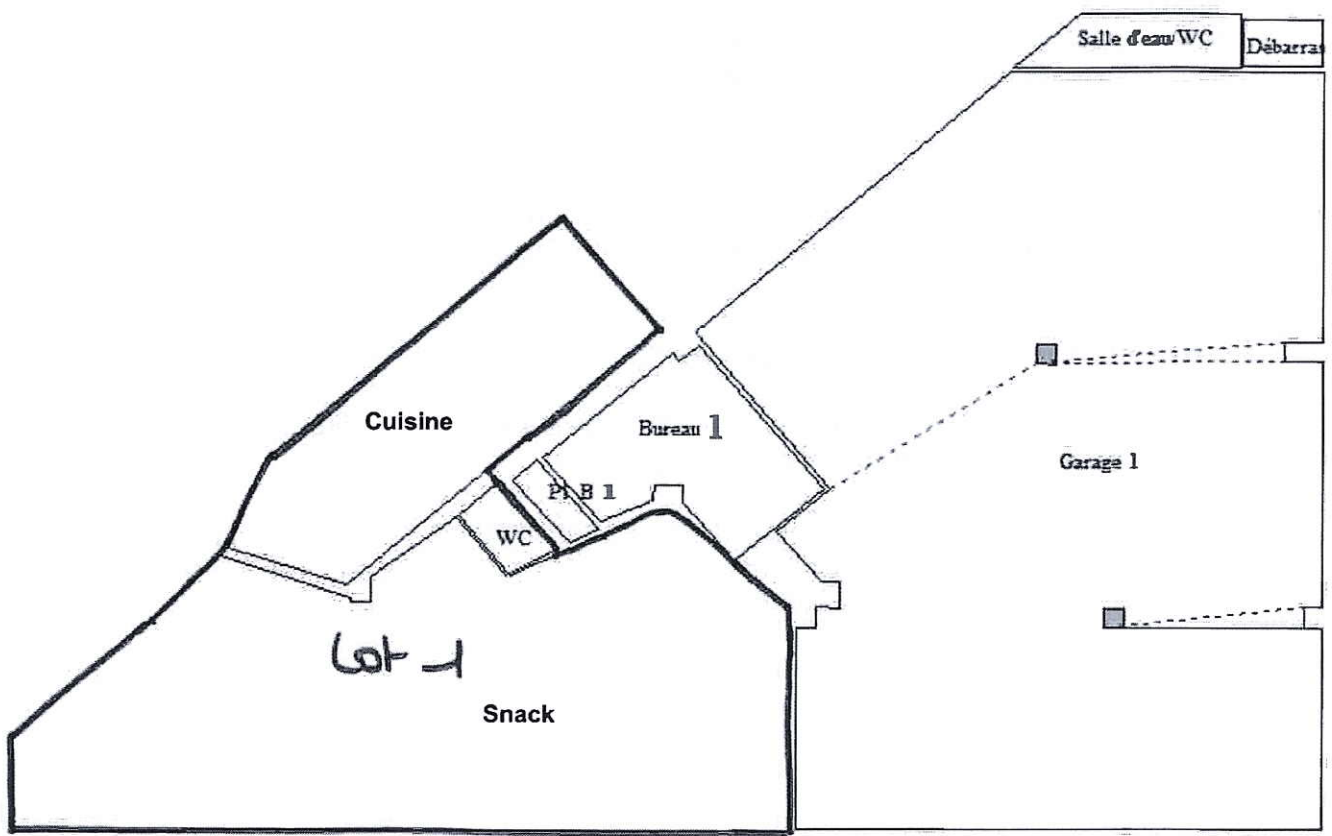
Fait à Allauch le 01/02/2022
En double exemplaires

LE BAILLEUR
SCI SIROCCO
CAMILLE CHEHBOUB

SCI SIROCCO
423 Avenue du 7ème RTA
13198 ALLAUCH
Tél : 06.22.24.87.62
Siret: 905 132 387 00010

LE PRENEUR
SASU AU LIBAN EXQUIS
SAMIR ZAYDAN





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° _____ du ____ | ____ | ____ mis à jour le ____ | ____ | ____

Adresse de l'immeuble 34 Boulevard Barre Code postal ou Insee 13013 Commune 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 22 | 05 | 2018

¹Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
 inondations autres FEU DE FORET

> 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 ¹Oui Non
 prescrit anticipé approuvé date 27 | 06 | 2012

¹Si 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

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

> L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en :

Zone 1
très faible

Zone 2
faible

Zone 3
modérée

Zone 4
moyenne

Zone 5
forte

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

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

Oui

Non

Information relative à la pollution des sols

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

Oui

Non

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

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente

* catastrophe naturelle minière ou technologique

Oui

Non

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Vendeur/bailleur

SIROCCO
CHELBOUB CAMILLE

date/lieu

01/02/2022
Aulau

Acquereur/locataire

Ab Libau Egois
ZAYDAN Samir

Information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions de sols,
pour en savoir plus, consultez le site Internet :

www.georisques.gouv.fr



MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Liberté
Égalité
Fraternité



Ce QR Code peut servir à vérifier
l'authenticité des données contenues
dans ce document.

ÉTAT DES RISQUES RÉGLEMENTÉS POUR L'INFORMATIONS DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 1 février 2022

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles .

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis www.georisques.gouv.fr. Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

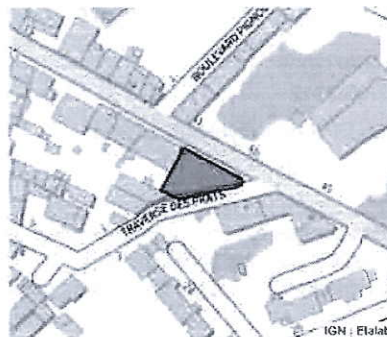
En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

PARCELLE(S)

13013 MARSEILLE 13E ARRONDISSEMENT

Code parcelle :
879-N-249



Parcelle(s) : 879-N-249, 13013 MARSEILLE 13E ARRONDISSEMENT

1 / 14 pages

CC 52

RISQUES FAISANT L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

INONDATION



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Inondation nommé PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES-INONDATION AYGALESDES a été approuvé sur le territoire de votre commune.

Date de prescription : 16/01/2018

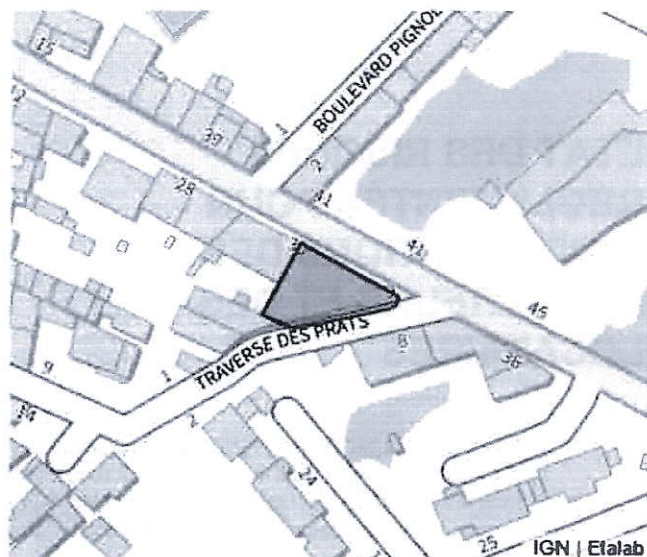
Date d'approbation : 21/06/2019

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



MOUVEMENT DE TERRAIN



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Mouvement de terrain nommé PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES-RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES a été approuvé et affecte votre bien.

Date de prescription : 06/07/2005

Date d'approbation : 27/06/2012

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Tassements différentiels

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



FEU DE FORÊT



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Feu de forêt nommé PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D INCENDIE DE FORET a été approuvé et affecte votre bien.

Date de prescription : 30/03/2011

Date d'approbation : 22/05/2018

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Feu de forêt

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



RECOMMANDATIONS

Plans de prévention des risques

Votre immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques. Il peut être concerné par l'obligation de réaliser certains travaux. Pour le savoir vous devez consulter le PPR auprès de votre commune ou sur le site de votre préfecture..

Si votre bien est concerné par une obligation de travaux, vous pouvez bénéficier d'une aide de l'État, dans le cadre du Fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM).

Pour plus de renseignements, contacter la direction départementale des territoires (DDT) de votre département ou votre Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL), si vous êtes en Outre-mer.

Pour se préparer et connaître les bons réflexes en cas de survenance du risque, consulter le dossier d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) auprès de votre commune.

AUTRES INFORMATIONS

POLLUTION DES SOLS



Votre parcelle ne figure pas dans l'inventaire :

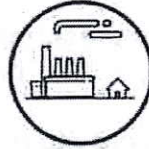
- des installations classées soumises à enregistrement ou à autorisation
- des secteurs d'information sur les sols

RISQUES MINIERS



Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques miniers.

RISQUES TECHNOLOGIQUES



Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques technologiques.

BRUIT



La parcelle n'est pas concernée par un plan d'exposition au bruit d'un aéroport.

INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

MOUVEMENT DE TERRAIN

Rappel du risque : Mouvement de terrain.

Le bien est-il concerné par des prescriptions de travaux ? Oui Non

Si oui, les travaux prescrits ont-ils été réalisés ? Oui Non

INONDATION

Rappel du risque : Inondation.

Le bien est-il concerné par des prescriptions de travaux ? Oui Non

Si oui, les travaux prescrits ont-ils été réalisés ? Oui Non

INONDATION

Rappel du risque : Inondation.

Le bien est-il concerné par des prescriptions de travaux ? Oui Non

Si oui, les travaux prescrits ont-ils été réalisés ? Oui Non

MOUVEMENT DE TERRAIN

Rappel du risque : Mouvement de terrain.

Le bien est-il concerné par des prescriptions de travaux ? Oui Non

Si oui, les travaux prescrits ont-ils été réalisés ? Oui Non

FEU DE FORÊT

Rappel du risque : Feu de forêt.

Le bien est-il concerné par des prescriptions de travaux ? Oui Non

Si oui, les travaux prescrits ont-ils été réalisés ? Oui Non

CC SK

ANNEXE 3 : SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DE VOTRE BIEN

Inventaire BASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
TEINTURERIE INDUSTRIELLE	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/PAC1300234
GARAGE ET STATION SERVICE LOUIS PERNICI	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/PAC1300366
DELEK France // ex BP France	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/PAC1314526
STATION SERVICE MAURIN MARIUS	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/PAC1300359
Mr Tora henri	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/PAC1300121
SARL SEMABI	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/basias-detaillee/PAC1312668

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

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

Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : 12

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
13PREF20200052	01/07/2019	30/09/2019	28/07/2020	03/09/2020

Inondations et coulées de boue : 24

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
13PREF20190034	22/10/2019	23/10/2019	30/10/2019	31/10/2019



ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 43

Tempête : 1

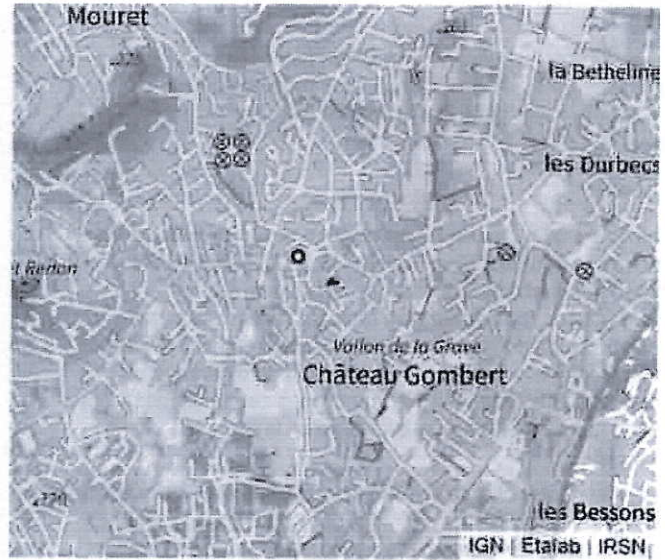
Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
13PREF19820056	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982

RADON : 2/3



- 1 : potentiel radon faible
- 2 : potentiel radon moyen
- 3 : potentiel radon significatif

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte. Ce gaz est présent partout dans les sols et il s'accumule dans les espaces clos, notamment dans les bâtiments.



Cc S-2

ARGILE : 3/3

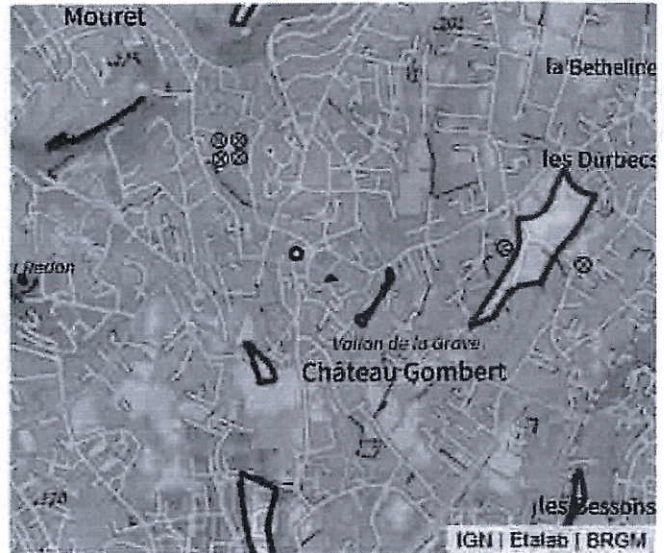


- 1 : Exposition faible
- 2 : Exposition moyenne
- 3 : Exposition forte

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition forte : La probabilité de survenue d'un sinistre est élevée et l'intensité des phénomènes attendus est forte. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails :

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction#e3>



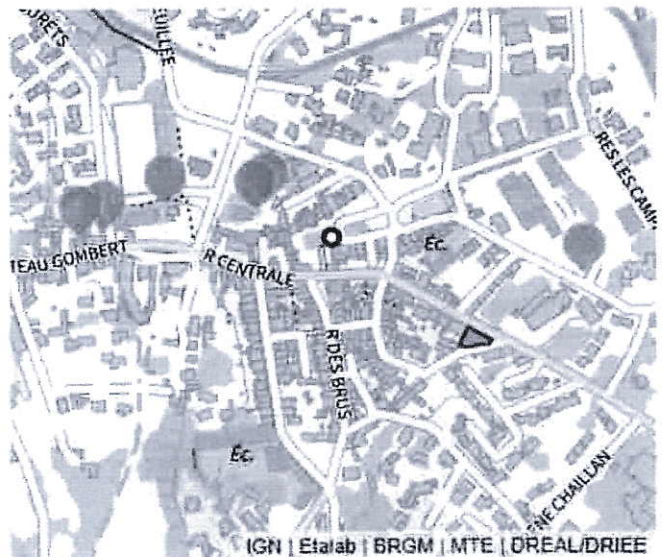
POLLUTION DES SOLS (500 m)



Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements, changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 6 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (BASIAS).



CC 9.2

ANNEXE 1 : RISQUES NE FAISANT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

MOUVEMENT DE TERRAIN



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Mouvement de terrain nommé PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES - MOUVEMENT DE TERRAIN - CARRIERES SOUTERRAIN a été approuvé sur le territoire de votre commune, mais n'affecte pas votre bien.

Date de prescription : 02/11/2000

Date d'approbation : 29/10/2002

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



INONDATION



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Inondation nommé PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES-INONDATION HUVEAUNE a été approuvé sur le territoire de votre commune, mais n'affecte pas votre bien.

Date de prescription : 08/01/2014

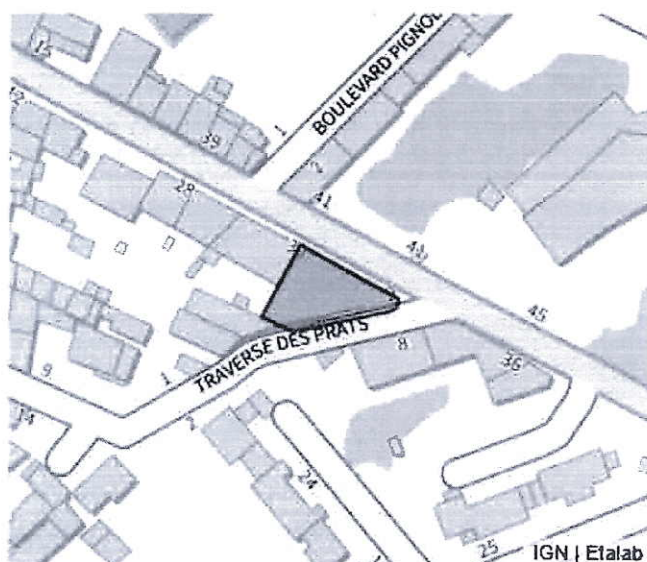
Date d'approbation : 24/02/2017

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE SUITE À UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ? Oui Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

Le propriétaire doit joindre les extraits de la carte réglementaire et du règlement du PPR qui concernent la parcelle.

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Sirocco



Date et lieu

04/04/2022

Allauch

Acheteur / Locataire

Au Liban Fouquié

