ITIER Jean-Baptiste
Pièce n° 1
Avocat

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

- la société **LA GIRONNIERE**, société civile immobilière au capital de 1 000 euros, dont le siège social est 15, avenue de la grande Armée, 69500 BRON, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 497 768 176 RCS LYON,

Représentée par Madame **Séverine QUINCY-ROZES**, agissant en qualité de gérante et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des articles 2 et 17 des statuts,

Ci-après dénommée le "**Bailleur**",
D'une part,

ET

- Monsieur **Nicolas MARCHAND-TACCONI**, né le 12 juillet 1994 à MARSEILLE (Bouches-du-Rhône), de nationalité française, demeurant Chemin des Pins, 13450 GRANS,

- Monsieur **Jauffrey WEBBER**, né le 9 janvier 1996 à ISTRES (Bouches-du-Rhône), de nationalité française, demeurant 5 Rue de la Machine, 13680 LANCON-DE-PROVENCE,

Agissant ensemble au nom et pour le compte de la société **YUMMY PLACE**, société par actions simplifiée au capital de 1 000 euros, dont le siège social sera fixé au 195 Place Jules Morgan, 13300 SALON-DE-PROVENCE, en cours de constitution et d'immatriculation auprès du Registre du commerce et des sociétés de SALON-DE-PROVENCE,

Seuls futurs associés de ladite société en cours de formation (ci-après dénommés, ensemble, les "**Associés**").

L'objet des présentes étant consenti au profit d'une société en cours de formation non dotée de la personnalité morale, celle-ci devra obtenir son immatriculation auprès du Registre du commerce et des sociétés au plus tard le 28 février 2024, et devra en justifier auprès du Bailleur dans les deux (2) jours suivants l'obtention de l'extrait d'immatriculation.

Les Associés déclarent que les engagements contractés aux termes des présentes, le sont pour le compte et au nom de la société YUMMY PLACE en cours de constitution.

A défaut d'immatriculation dans le délai imparti, la société YUMMY PLACE étant privée de personnalité morale, l'objet des présentes sera réputé avoir été consenti dès l'origine au profit de des Associés seuls, solidairement et indéfiniment, lesquels seront tenus à toutes les obligations et bénéficieront de tous les droits attachés au présent acte et ses éventuelles annexes, et ce sans qu'il y ait novation.

Ci-après dénommée le "**Preneur**",
D'autre part,

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

I.- Définitions

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

- Les "**Locaux**" désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 1er des présentes.
- Le "**Bailleur**" et le "**Preneur**" désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.
- Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme la "**Partie**" ou ensemble par le terme les "**Parties**".
- Le "**Bail**" désignera le contenu des présentes consenties à titre de renouvellement dans sa globalité.

NMT

II.- Origine de propriété des Locaux

Aux termes d'un acte reçu par Maître Bernard CAUSSIDOU, notaire associé à MARSEILLE (6ème) avec la participation de Maître François CHASSAIGNE, notaire à TREVOUX (01), le 16 mai 2007, publié et enregistré le 27 juillet 2007 à la Conservation des hypothèques d'Aix-en-Provence 1er Bureau, sous les mentions 2007 D N° 14503, Volume 2007 P N° 8191, le Bailleur est devenu propriétaire d'un bâtiment à usage commercial élevé d'un étage sur rez-de-chaussée, sis à SALON-DE-PROVENCE (13300) à l'angle de la Place Morgan sur laquelle il porte le n° 195 et du Boulevard Aristide Briand sur lequel il porte le n° 14.

Ledit bien immobilier est cadastré commune de SALON-DE-PROVENCE, section AY, numéro 189 pour une contenance de 88 centiares.

III.- Devoir d'information réciproque

Les Parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et chacune des Parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

Chacune des Parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.

Chacune des Parties déclare avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

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

Article 1er - Désignation

Les Locaux consistent en un bâtiment à usage commercial élevé d'un étage sur rez-de-chaussée, sis à SALON-DE-PROVENCE (13300) à l'angle de la Place Morgan sur laquelle il porte le n° 195 et du Boulevard Aristide Briand sur lequel il porte le n° 14.

Ledit bien immobilier est cadastré commune de SALON-DE-PROVENCE, section AY, numéro 189 pour une contenance de 88 centiares.

Les Locaux constituent un immeuble indépendant, dont le Preneur aura la jouissance exclusive et comprennent :

Au rez-de-chaussée :

- Une salle de restaurant,
- Une cuisine,
- Des toilettes,
- Un escalier pour accéder au 1er étage,

Au 1er étage :

- Une salle de restaurant,
- Une cuisine,
- Un escalier pour accéder au 2ème étage,

Au 2ème étage :

- Un palier,
- 2 pièces à usage de réserve,
- Un bureau.

NMT JN

Soit une superficie approximative, au sol, de 175 m².

A ces Locaux, est attaché le droit à l'utilisation de la cour et de la terrasse jouxtant le bâtiment.

Le Preneur bénéficiera de la jouissance exclusive de ces éléments annexes.

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

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, dans l'état où ils se trouveront le jour de la prise d'effet des présentes et sans pouvoir prétendre à aucuns travaux de remise en état ou réparation pendant le cours de la location, ni à aucune diminution de loyer pour quelque cause que ce soit, le Preneur déclarant les connaître parfaitement pour les occuper déjà et les trouver adéquates à l'usage et aux activités qu'il exerce et s'engageant à les rendre à son départ dans leur état d'origine, sauf ce qui est dit ci-après.

Article 2 - Durée

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives à compter du 22 décembre 2023 pour se terminer le 21 novembre 2032.

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

Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du Code de commerce afin de construire, reconstruire ou surélever l'immeuble existant, le cas échéant, le cas échéant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Le Preneur qui voudra mettre fin au Bail devra en informer le Bailleur soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte extrajudiciaire en respectant un préavis d'au moins six (6) mois.

Le Bailleur qui entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du Code de commerce est soumis aux formes et délais de l'article L. 145-9 du Code de commerce.

Article 3 - Destination des lieux loués - Activités autorisées

Les Locaux sont exclusivement destinés à usage de commerce.

Le Preneur pourra exercer dans les lieux les activités de restauration de type traditionnel et rapide, de plats à emporter, de débit de boissons hors "Grande licence" (licence IV) et d'organisation d'évènements rattachés aux activités ci-avant visées, à l'exclusion de toute autre.

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

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

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

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

NOF

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

Article 4 - Charges et conditions

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

4.1.- Etat des lieux

Le Preneur prendra les Locaux, dans l'état où ils se trouveront à la date d'effet des présentes. Un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties au jour de la date d'effet des présentes et sera **annexé** au Bail.

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

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

4.2.- Diagnostics techniques

4.2.1.- Amiante : Repérages et Diagnostic Technique Amiante (DTA)

Conformément aux dispositions des articles R. 1334-18 et R. 1334-29-5 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir fait réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les Locaux et avoir constitué le Diagnostic Technique Amiante (DTA).

Conformément aux dispositions de l'article R. 1334-29-5-II du Code de la santé publique, ce DTA est tenu à la disposition des occupants sur demande préalable formulée auprès du Bailleur ou de son mandataire, par consultation au siège du Bailleur ou de son mandataire.

Ce DTA sera communiqué à toute personne physique ou morale appelée à organiser ou effectuer des travaux dans les Locaux conformément aux dispositions de l'article R. 1334-29-5, II (1°) du Code de la santé publique, ainsi qu'aux personnes visées au 2° du même article.

Le DTA est **annexé** au Bail.

4.2.2.- Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Le Bailleur remet à l'occupant, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique, effectué le 14 décembre 2023.

Le DPE est **annexé** au Bail.

4.2.3.- Etat des Risques et Pollutions (ERP)

Les Locaux entrent dans le champ d'application des articles L. 125-5, L. 125-7, R. 125-23 à R. 125-27 du Code de l'environnement relatifs aux aléas naturels, miniers ou technologiques, sismiques.

L'ERP est **annexé** au Bail.

NMT

4.3.- Mise en accessibilité des Locaux

Le Bailleur déclare que les Locaux sont conformes aux normes d'accessibilité telles qu'édictées par le Code de la construction et de l'habitation et ses textes d'application et notamment l'article R. 111-19-8 du Code de la construction et de l'habitation et des textes subséquents.

4.4.- Entretien - Réparations - Embellissements - Travaux

La charge des dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux :

- liées à l'usure normale,
- liées à la vétusté,
- liées à un cas de force majeure,
- rendues nécessaires par la faute d'un tiers,
- rendues nécessaires par son propre fait,

Dans leur intégralité, incombe au Preneur, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil, en ce compris celles des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté des Locaux dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil.

Les dépenses liées aux travaux d'embellissement y compris ceux touchant aux éléments visés par l'article 606 du Code civil et/ou qui ont pour objet de remédier à la vétusté des Locaux, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du Preneur.

Le Preneur supportera également la charge des dépenses liées à tous entretiens, remplacements, réparations et travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative, y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, de celles relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté, dès lors que ces travaux relèveraient des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil.

Le Preneur supportera la charge de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, de mise en accessibilité, d'hygiène, de salubrité des Locaux, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques à ses activités, à l'exception des dépenses de travaux de mise en conformité relevant des grosses réparations telles que visées à l'article 606 du Code civil.

Cependant, les dépenses liées aux travaux d'embellissement qui ont pour objet de mettre en conformité les Locaux avec la réglementation, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du Preneur.

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

De son côté, le Bailleur conservera à sa charge :

- les dépenses relatives aux grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux,
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil,
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet la mise en conformité des Locaux avec la réglementation applicable dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil,
- les dépenses de remplacements, réparations et travaux rendues nécessaires par vice de construction ou dégradations de son fait.

Les dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement y compris celles relatives à des grosses réparations telles que mentionnées à l'article 606 du Code civil, celles relatives à des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, dès lors que leur montant excéderait le coût de remplacement à l'identique, seront exclues des obligations du Bailleur.

MAT

Le Preneur supportera la charge financière des dépenses d'entretien, de remplacement, d'amélioration, d'embellissement, de réparation et travaux telles que définies ci-dessus, soit par paiement direct auprès des intervenants pour celles qu'il devra exécuter de son propre chef, soit par remboursement au Bailleur pour celles que celui-ci aura engagées.

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

1) Catégories de charges incombant au Preneur en intégralité :

Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux (préventifs, curatifs, d'éradication, de ravalement) des Locaux et de ses équipements et portant, pour autant qu'ils existent, sur :

- les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles, ne constituant pas des éléments visés à l'article 606 du Code civil,
- les menuiseries intérieures et extérieures,
- les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures,
- les canalisations, conduites, égouts, fosses des Locaux, systèmes d'épuration et de filtration,
- les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux,
- les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries,
- les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques, les vides ordures et tout système d'élimination des déchets,
- les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve,
- les ascenseurs, monte-charges, nacelles,
- les interphones, visiophones, téléphones des Locaux et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme,
- les revêtements des murs, plafonds et sols,
- les espaces verts, végétation, cours intérieures, aires de jeux, bassins, fontaines, piscines, aires de stationnement, parkings, voies de circulation et leurs abords.

Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux des Locaux et de ses équipements rendus nécessaires par le propre fait du Preneur y compris ceux réalisés sur des éléments visés à l'article 606 du Code civil.

Les frais liés aux services des Locaux, tels que ceux relatifs au gardiennage occasionnel ou continu, à la collecte des déchets, à l'achat ou la location de containers.

Les frais d'administration des Locaux, y compris les honoraires de gestion et d'entretien des Locaux.

Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) engagés pour effectuer des travaux d'embellissement, en ce compris ceux ressortant du domaine de l'article 606 du Code civil et ceux ayant pour objectif de mettre en conformité les Locaux avec la réglementation applicable, dès lors que le montant de ces travaux d'embellissement excéderait celui du coût du remplacement à l'identique.

2) Catégories de charges incombant au Bailleur en intégralité :

Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) portant sur tous éléments constituant les Locaux et leurs équipements détériorés ou détruits par son propre fait.

NMT

Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) portant sur les éléments constituant le clos et le couvert tels que définis par l'article 606 du Code civil, exception étant expressément faite pour les prestations et frais engagés à l'occasion des travaux d'embellissement réalisés, y compris s'ils ressortent du domaine de l'article 606 du Code civil, s'ils ont pour objet de remédier à la vétusté ou encore de mettre en conformité avec la réglementation applicable des Locaux , dès lors que les dépenses excèdent le coût du remplacement à l'identique, ces dépenses étant à la charge du Preneur.

Les honoraires liés à la réalisation des travaux portant sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil, hormis ceux liés aux travaux d'embellissement entrant dans le champ d'application du dernier alinéa de l'article R. 145-35 du Code de commerce.

Les honoraires de gestion des loyers.

4.5.- Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux

En application de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur déclare :

- qu'il n'a réalisé aucuns travaux dans les Locaux au cours des trois (3) années précédentes et
- qu'il n'envisage pas de réaliser des travaux dans les Locaux au cours des trois (3) prochaines années.

4.6.- Exécution des obligations d'entretien et de réparation du Preneur

Le Preneur tiendra les Locaux de façon constante en parfait état d'entretien et de réparations selon son obligation définie ci-dessus, sans que le Bailleur ne soit contraint d'intervenir. Il exécutera ces obligations de son propre chef et à ses frais.

A défaut pour le Preneur d'exécuter les mesures d'entretien et de réparation, et après mise en demeure adressée par le Bailleur et restée sans réponse pendant quinze (15) jours, le Bailleur pourra faire exécuter ces mesures, mais le Preneur en supportera la charge financière, sans pouvoir prétendre en discuter le prix.

4.7.- Travaux effectués par le Bailleur

Le Preneur devra souffrir et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que Le Bailleur jugerait nécessaire d'entreprendre et ce, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux excéderait vingt et un (21) jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges.

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

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

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

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

NOT J-

4.8.- Information du Bailleur

Le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de Bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les Locaux, quant 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 du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

4.9.- Améliorations

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

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

Le Bailleur autorise, d'ores et déjà et sous réserve du respect des prescriptions stipulées au Bail, le Preneur à exécuter dans les Locaux les travaux d'aménagement suivants :

- au rez-de-chaussée et aux étages : remplacement des revêtements existants par des carreaux "grand format" ou du béton ciré,
- dans la cuisine, le bar et les toilettes : réaménagement avec placo et peinture (le plan du réaménagement sera fourni, par le Preneur au Bailleur, à l'issue desdits travaux),
- Escalier et salle du haut : remplacement de l'éclairage par des ampoules "led".

Lesdits travaux devront être réalisés au plus tard le 28 février 2024.

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

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

4.10.- Constructions

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

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

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

4.11.- Impôts - Taxes - Contributions et charges diverses

Le Preneur paiera ses contributions personnelles, mobilières, sa propre Contribution Economique Territoriale, toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités, et à son exploitation dans les Locaux, auxquelles il est ou pourra être assujetti en sa qualité d'exploitant et de Preneur et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit (8) jours au moins avant son départ en fin de Bail.

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

MMT

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

Au surplus, le Preneur supportera dans leur intégralité les taxes, redevances, contributions et impositions actuelles et futures liées à l'usage des Locaux, de la cour, de la terrasse et/ou d'un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement quand bien même le redevable légal serait le Bailleur (ou le propriétaire), **y compris la taxe foncière et les taxes additionnelles actuelles ou futures à la taxe foncière**.

Si les Locaux venaient à être soumis à une taxe, redevance, contribution ou imposition spécifique en raison de leur nature, leur situation, leur composition et caractéristiques, leur destination, leur exploitation, le Preneur supporterait ces taxes, redevances, contributions, impositions, sous quelque dénomination que ce soit, dès lors qu'elles seraient liées à l'usage des Locaux et de ses dépendances ou à un service dont bénéficierait le Preneur directement ou indirectement.

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

4.12.- Règlement des charges, impôts, taxes et redevances

Le Preneur réglera au Bailleur, en sus du loyer ci-dessous prévu, les charges, impôts, taxes et redevances lui incombant.

Le règlement sera fait chaque année, par l'envoi au Preneur d'un état récapitulatif de ces charges, impôts, taxes et redevances qui lui incombent.

Cet état récapitulatif sera adressé au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il sera établi.

A la demande du Preneur, le Bailleur lui communiquera les justificatifs de ces charges, impôts, taxes et redevances.

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

4.13.- Occupation - Jouissance

Le Preneur devra jouir des Locaux raisonnablement suivant leur usage et destination prévus ci-dessus.

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

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

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

Il ne devra rien déposer, ni faire aucun déballage ou emballage dans les dépendances des Locaux.

Il ne pourra faire dans les Locaux et dans les dépendances des Locaux aucune vente publique, même par autorité de justice.

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

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

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

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

Le Bailleur autorise, d'ores et déjà et sous réserve du respect des prescriptions stipulées au Bail, le Preneur à installer une enseigne lumineuse sur la façade extérieure des Locaux.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du Preneur ; celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, il devra déplacer à ses frais, toute enseigne qui aurait pu être installée.

Il fera son affaire personnelle de la surveillance des Locaux et ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur ni lui demander une indemnité quelconque en cas de suppression du gardiennage, de vol, cambriolage, d'actes délictueux qui pourraient être commis dans les Locaux ou dans les dépendances des Locaux.

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

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

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

4.14.- Abus de jouissance - Tolérances

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

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

Toutes modifications du Bail ne pourront résulter que d'avenants établis par actes sous signature privée ou authentiques. Ces modifications ne pourront, en aucun cas, être déduites soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée.

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

4.15.- Renonciation à recours contre le Bailleur

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

VMT Jm

SG

- en cas d'interruption dans les services des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, des fluides, des téléphones et de tous autres services et équipements pouvant exister ou être installés dans les Locaux et ses dépendances ;
- en cas de vol ou autre acte délictueux commis dans les Locaux, sur les aires de stationnement le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- en cas de troubles apportés à la jouissance des Locaux ou de dégradations ou destructions dans lesdits Locaux, par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux, sans pouvoir mettre en cause le Bailleur ;
- en cas de modifications dans le gardiennage, lorsqu'il en existe, décidées par le Bailleur ou son mandataire ;
- au cas où les Locaux se révéleraient impropres à l'exercice des activités du Preneur.

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

4.16.- Maintien de l'exploitation

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

4.17.- Sous-location – Restructuration de sociétés - Cession

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

4.17.1.- Sous-location

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

Par exception, le Preneur pourra sous-louer partiellement les Locaux à une ou plusieurs personnes morales ayant des liens de contrôle avec le Preneur au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

Il sera remis au Bailleur, dans les trente (30) jours de la signature de l'acte de sous-location ou de mise, sans frais, une expédition ou un exemplaire original de l'acte.

4.17.2.- Restructuration de sociétés

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

4.17.3.- Cession

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent Bail sans autorisation expresse et par écrit du Bailleur sauf à un acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce.

En cas de cession, le Preneur restera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement de toute somme et l'exécution des charges et conditions du Bail et ce pendant une période de trois (3) années à compter de la date de cession.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les preneurs et cessionnaires successifs dans la limite des trois (3) années suivant chaque cession. Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

NMT

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous signature privée, le Bailleur dûment appelé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au moins quinze (15) jours à l'avance.

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

Il sera remis au Bailleur, dans les trente (30) jours de la signature de l'acte portant transfert de propriété, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré de l'acte de cession.

4.18.- Assurances

Les Locaux devront être assurés auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, des manières respectives suivantes :

4.18.1.- Assurances souscrites par le Bailleur

Le Bailleur déclare avoir souscrit des assurances pour garantir l'immeuble, notamment contre les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, les attentats, les catastrophes naturelles, la responsabilité civile du propriétaire-bailleur, les recours des voisins et des tiers, les honoraires d'expert, les aménagements spécifiques qu'il réalise lui-même dans les Locaux, la renonciation à recours contre le Preneur et ses assureurs en cas de sinistre couvert par les garanties contractées par le Preneur, ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer au Bailleur.

4.18.2.- Assurances devant être souscrites par le Preneur

Le Preneur devra souscrire des assurances pour garantir ses biens propres, mobiliers, matériels, marchandises et tous aménagements réalisés par lui, et ce, contre les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, les dégâts des eaux et le bris de glace des locaux loués, la responsabilité civile exploitation, le vol, les recours des voisins et des tiers, la renonciation à recours contre le Bailleur, ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer au Preneur ou qu'il jugerait utile telle qu'une garantie contre ses pertes d'exploitation.

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

Les polices d'assurance souscrites par le Preneur devront prendre effet à compter de la date du début du Bail.

Le Preneur sera tenu d'acquitter ses primes d'assurance aux dates d'échéance exacte et de justifier de la validité des contrats souscrits et du quittancement des primes auprès du Bailleur, chaque année, à la date anniversaire du début du Bail. Si les activités exercées par le Preneur venaient à entraîner pour le Bailleur, les voisins et les tiers, des surprimes d'assurances, le Preneur sera tenu tout à la fois d'indemniser celui ou ceux qui supporte(nt) le montant de la surprime payée, et de souscrire des garanties complémentaires contre toute réclamation des tiers.

Les polices d'assurance du Preneur devront prendre effet à compter de la date d'entrée en jouissance ci-dessus convenue, quelle que soit la date d'entrée effective du Preneur dans les Locaux. Elles devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée du Bail et jusqu'au départ effectif du Preneur, quant bien même il occuperait les Locaux sans droit ni titre, pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur remet au Bailleur une attestation émanant de la Compagnie d'assurance auprès de laquelle il a d'ores et déjà souscrit ses polices garantissant les risques locatifs.

Il devra au surplus adresser au Bailleur dans les cinq (5) jours à compter des présentes :

- une attestation détaillée émanant de la Compagnie d'assurance auprès de laquelle il aura souscrit ses polices, décrivant les risques garantis et indiquant les références des polices et leur date d'effet et leur durée,
- la justification du quittancement des primes afférentes.

MMT JW

Le Preneur devra déclarer dans un délai de deux (2) jours ouvrés à son propre assureur d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les Locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Le Preneur s'engage à respecter les réglementations en vigueur concernant les moyens de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes. En cas de sinistre, si une règle proportionnelle est appliquée à l'indemnité allouée au Bailleur du fait de l'inobservation par le Preneur des prescriptions en matière de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes, ce dernier sera tenu d'indemniser le Bailleur, à concurrence du montant résultant de l'application de la règle proportionnelle du fait de cette et/ou ces inobservations.

En cas de sous-location autorisée, ou de gérance-libre du fonds, le sous-locataire ou le locataire-gérant devra souscrire des garanties identiques à celles énoncées ci-dessus et renoncer et faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le Bailleur.

4.19.- Visite des lieux

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers mandatés par le Bailleur pénétrer dans les Locaux pour constater leur état, en présence du Preneur durant les jours et heures d'ouverture du Preneur et à tout moment en cas d'urgence.

Il devra laisser visiter les Locaux par le Bailleur ou d'éventuels locataires en fin de Bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six (6) mois précédant la date prévue pour son départ aux mêmes horaires ; il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

4.20.- Destruction totale ou partielle des Locaux

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

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

1er cas : Le Preneur subit des troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure ou égale à trente (30) jours aux dires de l'architecte du Bailleur, le Preneur et le Bailleur pourront résilier le Bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les quinze (15) jours de la notification de l'avis de l'architecte du Bailleur.

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

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

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

2ème cas : Le Preneur ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du Bailleur, inférieure à trente (30) jours, le Bailleur entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux par sa compagnie d'assurances. En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des Locaux et des travaux susvisés, le Preneur aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, et ce, pour autant seulement que le Bailleur recouvre une indemnisation compensatrice de perte de loyer équivalente de la part de la compagnie d'assurances.

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

NMT

4.21.- Expropriation

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

4.22.- Restitution des Locaux

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

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

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

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

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

Article 5 - Loyer

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de **trente-huit mille quatre cents euros HT (38 400,00 € HT)**.

Le loyer est payable par terme mensuel d'avance le premier jour de chaque mois.

Le loyer sera payable par virement bancaire sur le compte du Bailleur.

En conséquence, le Preneur s'oblige à faire le nécessaire auprès de sa banque pour la mise en place dudit virement automatique.

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

De convention expresse entre les Parties et pour tenir compte des travaux que le Preneur va réaliser dans les Locaux, le Bailleur accorde au Preneur une franchise de loyers sur les périodes suivantes :

- de ce jour au 31 décembre 2023,
- janvier 2024 et
- février 2024.

Le premier loyer sera en conséquence dû à compter du mois de mars 2024.

Il est expressément convenu et accepté par le Preneur que la franchise ne s'applique qu'au loyer en principal. Les impôts, taxes et autres charges incombant au Preneur restent dus dès la date d'effet du Bail.

Article 6 - Clause d'échelle mobile

Le loyer est fixé pour la première année seulement. Les Parties conviennent expressément que le loyer fera l'objet d'une clause d'échelle mobile qui jouera automatiquement chaque année le jour anniversaire du début du Bail.

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

L'indice de base retenu est celui du 2ème trimestre 2023, valeur : 131,81, l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause d'échelle mobile sera l'indice du trimestre correspondant publié chaque année suivante.

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

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

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

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

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

Article 7 - Taxes

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

Article 8 - Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au Preneur, celui-ci a versé, dès avant ce jour, au Bailleur qui le reconnaît, une somme de **six mille quatre cents euros (6 400,00 €)** correspondant à deux (2) termes de loyer hors charges et hors taxes.

Cette somme est remise au Bailleur à titre de nantissement. Elle restera entre les mains du Bailleur jusqu'à la fin du Bail en garantie du règlement de toutes sommes que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à sa sortie, étant précisé que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

Il est expressément convenu qu'en cas de variation du loyer en vertu de la clause ci-dessus stipulée ou de toute autre révision légale, cette somme devra être diminuée ou augmentée dans la même proportion pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer.

En conséquence, en cas d'augmentation, le Preneur versera lors du premier terme augmenté la somme nécessaire pour compléter ce dépôt de garantie et en cas de diminution, la différence viendra en diminution sur le prochain terme de loyer.

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

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

Dans le cas de résiliation du Bail par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité de résiliation, sans préjudice du paiement des sommes dues au titre des présentes (loyers, charges, taxes, entretien et réparations...) et de tous autres droits et actions en dommages et intérêts.

Article 9 - Fixation du loyer en cas de renouvellement

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

Toutefois, les Parties entendent expressément déroger aux dispositions du 4ème alinéa de l'article L. 145-34 et renoncent, en cas de déplafonnement du loyer du bail renouvelé à l'étalement progressif de la hausse du loyer à hauteur de 10% par an, préférant voir appliquer cette hausse dans son intégralité dès le début du bail renouvelé.

Article 10 - Pas-de-porte

Pour tenir compte de la dépréciation des Locaux résultant de l'octroi au Preneur du bénéfice de la propriété commerciale, il a été convenu entre les Parties que le Preneur verse au Bailleur une indemnité de **vingt-cinq mille euros (25 000,00 €) H.T.**, soit **trente mille euros (30 000,00 €) TTC**.

Cette somme a été versée ce jour par le Preneur au Bailleur qui le reconnaît et en donne bonne et valable quittance sous réserve de bon encaissement du chèque.

DONT QUITTANCE

Cette somme ne peut en aucun cas être considérée comme un supplément de loyer, il n'en sera donc pas tenu compte lors des révisions et/ou indexations de loyers ultérieures.

Il ne sera également tenu aucun compte de ce versement lors de la fixation du loyer du Bail renouvelé.

Le montant de l'indemnité restera définitivement acquis au Bailleur y compris si le Bail vient à être résilié pour quelque cause que ce soit.

Article 11 - Droit de préférence en cas de vente des Locaux

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

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

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

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Preneur.

Le Preneur disposera d'un délai d'un (1) mois à compter de la réception de l'offre pour se prononcer.

Il devra indiquer s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Preneur disposera d'un délai de deux (2) mois, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur, pour réaliser la vente.

Lorsque le Preneur aura indiqué dans sa réponse au Bailleur, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Preneur disposera d'un délai de quatre (4) mois à compter de l'envoi de son acceptation, pour réaliser la vente.

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

NMT

Par la suite, si le propriétaire décidait de vendre les Locaux à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le Bailleur, et à défaut, le notaire chargé de la vente, devra notifier au Preneur les conditions et le prix de la vente envisagée, à peine de nullité de cette vente, dans les conditions visées à l'article L. 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

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

Article 12 - Imprévision

En considération des négociations préalables, des informations nécessaires et utiles fournies par et à chacune des Parties pour leur permettre un engagement en toute connaissance de cause, nonobstant les aléas économiques et financiers liés aux activités économiques et professionnelles, chacune des Parties déclare renoncer expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil et d'invoquer le régime de l'imprévision, s'engageant à assumer ses obligations et à supporter toutes les conséquences économiques et financières, quand bien même des circonstances imprévisibles à la date de conclusion du Bail, rendraient l'exécution excessivement onéreuse pour l'une ou l'autre des Parties. Cette renonciation des Parties aux dispositions de l'article 1195 du Code civil trouvera son application au cours du Bail et lors de son renouvellement. Cette renonciation ne fait pas obstacle à l'application des clauses contractuelles et des dispositions légales applicables en matière de baux commerciaux relatives à l'indexation, la réévaluation et la révision des conditions financières.

En conséquence, chacune des Parties sera tenue d'exécuter ses obligations contractuelles même si un ou plusieurs événements rendent leur exécution plus onéreuse que ce qui pouvait raisonnablement être prévu au moment de la conclusion du Bail.

En outre, les Parties reconnaissent que les conditions du Bail ont été négociées et établies en tenant compte de la situation économique actuelle et de toutes les contraintes sanitaires, administratives, financières, logistiques connues à ce jour (risque sanitaire, conflits et inflation notamment).

Article 13 – Annulation d'une clause

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

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

Article 14 - Résiliation

En cas d'inexécution par le Preneur de l'une quelconque des clauses du Bail et en cas de défaut de paiement d'un seul terme de loyer, accessoires et charges à leur exacte échéance, des arriérés de loyer et charges, réajustement de loyer du fait d'une révision ou d'une indexation, ou encore à défaut de paiement de toute autre somme due, telle que complément de dépôt de garantie, indemnités d'occupation légales ou conventionnelles, pénalités contractuelles ou intérêts, coût du ou des commandements de payer, coût des procès-verbaux de constat d'huissier, à l'occasion de quelles que procédures que ce soient, ou plus généralement de toutes sommes qui viendraient à être dues au Bailleur par le Preneur, quelle que soit l'origine de cette dette, le Bail sera résilié de plein droit un (1) mois après la délivrance d'un commandement de payer ou d'exécuter resté infructueux, reproduisant cette clause avec volonté d'en user, sans qu'il soit besoin d'autre formalité, ni de former une demande en justice, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

NRT Jw

L'expulsion du Preneur et de tout occupant de son chef, sera, dans ce cas, obtenue par ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal judiciaire, immédiatement exécutoire par provision, nonobstant appel. Le refus pour le Preneur de quitter les lieux au jour de la résiliation, comme d'ailleurs à l'échéance du congé, l'oblige au profit du Bailleur à une indemnité d'occupation sans titre qui sera fixée à la somme équivalente à deux (2) fois le montant journalier du dernier loyer exigible par jour de retard. Dans ce cas, le montant du dépôt de garantie versé, resterait acquis au Bailleur à titre d'indemnité forfaitaire et non susceptible d'une réduction judiciaire par application de l'article 1231 du Code civil, sans préjudice du droit du Bailleur à tous dommages-intérêts.

Article 15 – Négociation

Les Parties reconnaissent que le Bail a été négocié par l'intermédiaire de l'agence immobilière, la société **IMMOBILIER ENTREPRISES VAUCLUSE – IEV**, société par actions simplifié au capital de 1 000 euros, dont le siège social est 477, avenue Jules Verne, Immeuble Le Saphir, 84700 SORGUES, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 527 700 991 RCS AVIGNON, représentée par son Président, Monsieur **Pascal SIINO**,
Titulaire de la carte professionnelle n° CPI 8401 2018 000 034 931, délivrée par la Préfecture de Vaucluse le 6 décembre 2021 ; carte portant la mention "Transaction sur immeubles et fonds de commerce", garanti(e) par GALIAN, 89 rue de la Boétie, 75008 PARIS pour un montant de 120 000 euros, n° contrat 11930764, titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle auprès de MMA ENTREPRISE, 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon, 72030 LE MANS CEDEX 9 sous le n° de police 120.137.405, TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR325227700991.

Conformément au mandat écrit préalablement établi entre le Bailleur et l'agence immobilière, en date du 3 novembre 2023, portant le n° 02874, la rémunération est fixée à la somme de :

- à la charge du Bailleur : **trois mille huit cent quarante euros (3 840,00 €) HT**, soit **quatre mille six cent huit euros (4 608,00 €) TTC** et doit être réglée par le Bailleur, lors de la signature du Bail ;
- à la charge du Preneur : **cinq mille sept cent soixante euros (5 760,00 €) HT**, soit **six mille neuf cent douze euros (6 912,00 €) TTC** et doit être réglée par le Preneur, lors de la signature du Bail ;

En conséquence :

- le Bailleur règle entre les mains de Monsieur Pascal SIINO, ès-qualité, conformément au mandat établi et référencé ci-dessus, une commission hors taxes de **trois mille huit cent quarante euros (3 840,00 €)**, plus TVA au taux de 20%, soit une somme de **quatre mille six cent huit euros (4 608,00 €) TTC**, en un chèque de banque établi sur la Banque Société Générale, n° [illegible].

- le Preneur règle entre les mains de Monsieur Pascal SIINO, ès-qualité, conformément au mandat établi et référencé ci-dessus, une commission hors taxes de **cinq mille sept cent soixante euros (5 760,00 €)**, plus TVA au taux de 20%, soit une somme de **six mille neuf cent douze euros (6 912,00 €) TTC**, ~~en un chèque de banque établi sur la Banque~~ [illegible], n° [illegible] par virement.

Monsieur Pascal SIINO, ès-qualité, en consent bonne et valable quittance sous réserve d'encaissement des chèques.

DONT QUITTANCE

Article 16 - Frais - Droits - Honoraires

Chaque Partie supportera les honoraires de son Conseil relatifs à la conclusion du Bail.

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

Article 17 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile :

- le Bailleur : à son siège social tel qu'indiqué en tête des présentes
- le Preneur : à l'adresse des Locaux.

Fait en deux (2) exemplaires, dont un pour chacune des Parties,
A Salon-de-Provence,
Le 22 décembre 2023.

Le Bailleur **Le Preneur**

Liste des annexes :

- Etat des lieux ;
- Diagnostic Technique Amiante (DTA) ;
- Diagnostic de Performance Energétique (DPE) ;
- Etat des Risques et Pollutions (ERP).

Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique « amiante »
(Listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé publique)

Numéro de dossier : FIX3/21/IMO/4540
Date du repérage : 05/10/2021

Références réglementaires	
Textes réglementaires	Articles R. 1334-17, 18, 20 et 21 et R. 1334-23 et 24 du Code de la Santé Publique ; Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique, Arrêtés du 12 et 21 décembre 2012 et du 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 1er juin 2015

Immeuble bâti visité	
Adresse	Rue : ..... **195 PLACE JULES MORGAN** Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n°: Code postal, ville : . **13300 SALON-DE-PROVENCE** **Section cadastrale AY, Parcelle(s) n° 189,**
Périmètre de repérage :	.....
Type de logement : Fonction principale du bâtiment : Date de construction :	..... **Local commercial de 150 à 200 m²** ..... **Commerce** ..... **< 1949**

Le propriétaire et le commanditaire	
Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom : ... **SCI LA GIRONNIERE** Adresse : ..... **195 PLACE JULES MORGAN** **13300 SALON-DE-PROVENCE**
Le commanditaire	Nom et prénom : ... **SCI LA GIRONNIERE** Adresse : ..... **195 PLACE JULES MORGAN** **13300 SALON-DE-PROVENCE**

Le(s) signataire(s)

	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage ---------- Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport	DIVERD CHRISTINE	Opérateur de repérage	B.2.C 24 rue des Prés 67380 LINGOLSHEIM	Obtention : 29/11/2016 Échéance : 28/11/2021 N° de certification : B2C 0502

Raison sociale de l'entreprise : **SAS DIAG H.C.** (Numéro SIRET : **507 742 419 00033)**
Adresse : **15 Rue César BOSSY, 13300 SALON-DE-PROVENCE**
Désignation de la compagnie d'assurance : **AXA**
Numéro de police et date de validité : **10617042804 / 31/12/2021**

Le rapport de repérage
Date d'émission du rapport de repérage : 08/10/2021, remis au propriétaire le 08/10/2021
Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses
Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 12 pages

Sommaire

1 Les conclusions
2 Le(s) laboratoire(s) d'analyses
3 La mission de repérage
3.1 L'objet de la mission
3.2 Le cadre de la mission
3.2.1 L'intitulé de la mission
3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission
3.2.3 L'objectif de la mission
3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire.
3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)
3.2.6 Le périmètre de repérage effectif
4 Conditions de réalisation du repérage
4.1 Bilan de l'analyse documentaire
4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ
4.3 Plan et procédures de prélèvements
5 Résultats détaillés du repérage
5.0 Identification des matériaux repérés de la liste A et B
5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)
5.2 Liste des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante, mais n'en contenant pas après analyse
5.3 Liste des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante sur justificatif
6 Signatures
7 Annexes

1. – Les conclusions

Avertissement : les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. **La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc pas être utilisé à ces fins.**

1.1 Liste A : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré

- de matériaux ou produits de la liste A contenant de l'amiante.

1.1 Liste B : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré

- de matériaux ou produits de la liste B contenant de l'amiante.

1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Localisation	Parties du local	Raison
Néant	-	

2. – Le(s) laboratoire(s) d'analyses

Raison sociale et nom de l'entreprise : ... Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse
Adresse : ....., -
Numéro de l'accréditation Cofrac : ..... "

3. – La mission de repérage

3.1 L'objet de la mission

La présente mission concerne le repérage en vue de l'établissement du constat de présence ou d'absence d'amiante établi en vue de la constitution du dossier technique amiante.

3.2 Le cadre de la mission

3.2.1 L'intitulé de la mission

«Repérage en vue de l'établissement du constat de présence ou d'absence d'amiante établi en vue de la constitution du dossier technique amiante».

3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L'article R 1334-17 et 18 du code de la construction et de l'habitation prévoit que *«Les propriétaires des parties communes d'immeubles collectifs d'habitation ainsi les propriétaires d'immeuble à usage autre que d'habitation y font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante»*
Le dossier de diagnostic technique comprend, entre autres, *«l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code»*.
La mission, s'inscrivant dans ce cadre, se veut conforme aux textes réglementaires de référence mentionnés en page de couverture du présent rapport.

3.2.3 L'objectif de la mission

«Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés en annexe du Code la santé publique.»
L'Annexe du Code de la santé publique est l'annexe 13.9 (liste A et B).

3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

Le programme de repérage est défini par l'Annexe 13.9 (liste A et B) du Code de la santé publique et se limite pour une mission normale à la recherche de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les composants et parties de composants de la construction y figurant.

En partie droite l'extrait du texte de l'Annexe 13.9

Liste A	
Composant de la construction	*Partie du composant à vérifier ou à sonder*
Flocages, Calorifugeages, Faux plafonds	Flocages
	Calorifugeages
	Faux plafonds

Liste B	
Composant de la construction	*Partie du composant à vérifier ou à sonder*
1 Parois verticales intérieures	
Murs, Cloisons "en dur" et Poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés
	Revêtement dur (plaques de plâtrerie)
	Revêtement dur (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (carton)
	Entourages de poteaux (amiante-ciment)
	Entourages de poteaux (matériau sandwich)
	Entourages de poteaux (carton+plâtre)
	Coffrage perdu
Cloisons (légères et préfabriquées), Gaines et Coffres verticaux	Enduits projetés
	Panneaux de cloisons
2 Plafonds et planchers	
Plafonds, Poutres et Charpentes, Gaines et Coffres Horizontaux	Enduits projetés
	Panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
3 Conduits, canalisations et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits
	Enveloppes de calorifuges
Clapets / volets coupe-feu	Clapets coupe-feu
	Volets coupe-feu
	Rebouchage
Portes coupe-feu	Joints (tresses)
	Joints (bandes)
Vide-ordures	Conduits
4 Éléments extérieurs	
Toitures	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Accessoires de couvertures (composites)
	Accessoires de couvertures (fibres-ciment)
	Revêtements bitumineux
Bardages et façades légères	Plaques (composites)
	Plaques (fibres-ciment)
	Ardoises (composites)
	Ardoises (fibres-ciment)
	Panneaux (composites)
	Panneaux (fibres-ciment)
Conduits en toiture et façade	Conduites d'eaux pluviales en amiante-ciment
	Conduites d'eaux usées en amiante-ciment
	Conduits de fumée en amiante-ciment

Important : Le programme de repérage de la mission de base est limitatif. Il est plus restreint que celui élaboré pour les missions de repérage de matériaux ou produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou celui à élaborer avant réalisation de travaux.

3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

En plus du programme de repérage réglementaire, le présent rapport porte sur les parties de composants suivantes :

Composant de la construction	Partie du composant ayant été inspecté (Description)	Sur demande ou sur information
Néant	-	

3.2.6 *Le périmètre de repérage effectif*

Il s'agit de l'ensemble des locaux ou parties de l'immeuble concerné par la mission de repérage figurant sur le schéma de

repérage joint en annexe à l'exclusion des locaux ou parties d'immeuble n'ayant pu être visités.

Descriptif des pièces visitées

Rez de chaussée - Salle de restaurant,
Rez de chaussée - Escalier,
Rez de chaussée - Cuisine,
Rez de chaussée - Toilettes,
1er étage - Salle de restaurant,
1er étage - Cuisine,
1er étage - Escalier,
2ème étage - Palier,
2ème étage - Réserve1,
2ème étage - Bureau,
2ème étage - Réserve2

Localisation	Description
Rez de chaussée - Salle de restaurant	Sol : Béton et Carrelage Mur : Pierres Plafond : Bois Plinthes : Carrelage Porte d'entrée 1 : Aluminium Porte d'entrée 2 : Bois et Peinture Fenêtres : Aluminium Volets : PVC
Rez de chaussée - Cuisine	Sol : Béton et Carrelage Mur : Faïences Plafond : Plâtre et Peinture Porte d'entrée : Bois et Vernis
Rez de chaussée - Toilettes	Sol : Béton et Carrelage Mur : Faïences Plafond : Bois Porte d'entrée : Bois et Vernis
1er étage - Salle de restaurant	Sol : Béton et Carrelage Mur : Pierres Plafond : Bois Plinthes : Carrelage Fenêtres : Aluminium
1er étage - Cuisine	Sol : Béton et Carrelage Mur : Faïences Plafond : Plâtre et Peinture Porte d'entrée : Bois et Vernis Fenêtres : Aluminium
1er étage - Escalier	marches : Bois contre-marches : Bois balustres : Bois limon : Bois Plinthes : Bois Mur : Pierres Plafond : Bois
Rez de chaussée - Escalier	marches : Béton et Carrelage contre-marches : Béton et Carrelage main-courante : Bois Plinthes : Carrelage Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Plâtre et Peinture
2ème étage - Palier	Sol : Bois Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Bois Porte d'entrée : Bois et Vernis
2ème étage - Réserve1	Sol : Bois Mur : Plâtre et Peinture Plafond : Bois Porte d'entrée : Bois et Vernis
2ème étage - Réserve2	Sol : Bois Mur : Enduit Plafond : Bois Porte d'entrée : Bois et Vernis
2ème étage - Bureau	Sol : Bois Plafond : Bois Plinthes : Bois Porte d'entrée : Bois et Vernis Fenêtre de toit : Bois

4. – Conditions de réalisation du repérage

4.1 Bilan de l'analyse documentaire

Documents demandés	Documents remis
Rapports concernant la recherche d'amiante déjà réalisés	-
Documents décrivant les ouvrages, produits, matériaux et protections physiques mises en place	-
Eléments d'information nécessaires à l'accès aux parties de l'immeuble bâti en toute sécurité	-

Observations :

Néant

4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 08/10/2021
Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 05/10/2021
Heure d'arrivée : 10 h 00
Durée du repérage : 02 h 05
Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : Sans accompagnateur

4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux arrêtés en vigueur

La mission de repérage s'est déroulée conformément aux prescriptions des arrêtés.

Observations	Oui	Non	Sans Objet
Plan de prévention réalisé avant intervention sur site	-	-	X
Vide sanitaire accessible			X
Combles ou toiture accessibles et visitables			X

4.4 Plan et procédures de prélèvements

L'ensemble des prélèvements a été réalisé dans le respect du plan et des procédures d'intervention.

5. - Résultats détaillés du repérage

5.0.1 Identification des matériaux repérés de la liste A

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
Néant	-			

Aucun autre matériau de la liste A n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

5.0.2 Identification des matériaux repérés de la liste B

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
Néant	-			

Aucun autre matériau de la liste B n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)

Matériaux ou produits contenant de l'amiante

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation** et préconisations*
Néant	-		

* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fournis en annexe 7.4 de ce présent rapport
** détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

5.2 Listes des matériaux et produits ne contenant pas d'amiante après analyse

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

5.3 Liste des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante sur justificatif

Localisation	Identifiant + Description	Justification
Néant	-	-

6. - Signatures

*Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **B.2.C** 24 rue des Prés 67380 LINGOLSHEIM (détail sur www.info-certif.fr)*

Fait à **SALON-DE-PROVENCE**, le **05/10/2021**

Par : DIVERD CHRISTINE

ANNEXES

Au rapport de mission de repérage n° FIX3/21/IMO/4540

Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires) et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales).

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés, notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes.

Renseignez-vous auprès de votre mairie ou de votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous, consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME, directement accessible sur le site internet www.sinoe.org.

Sommaire des annexes

7 Annexes

7.1 Schéma de repérage

7.2 Rapports d'essais

7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

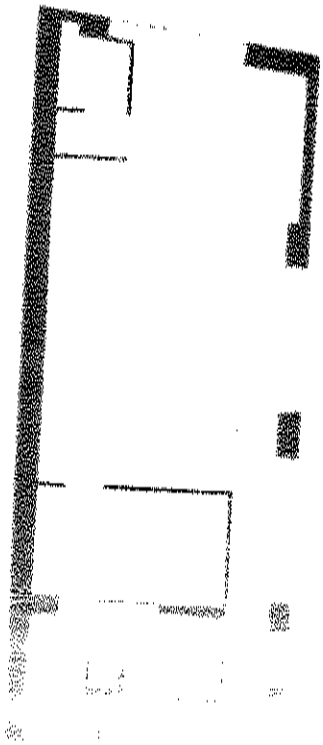
7.4 Conséquences réglementaires et recommandations

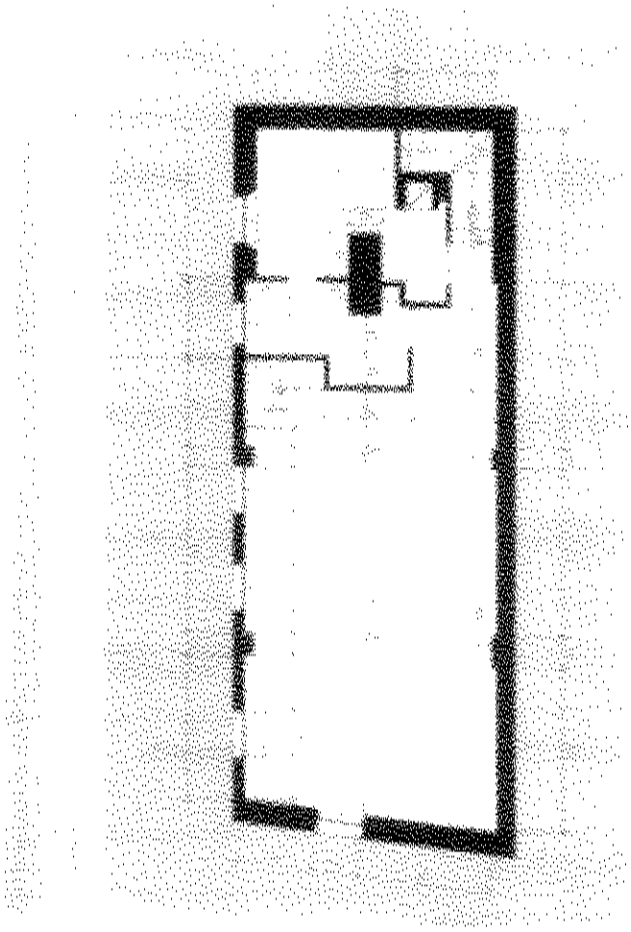
7.5 Recommandations générales de sécurité du dossier technique amiante

7.6 Documents annexés au présent rapport

Jm NMT

7.1 - Annexe - Schéma de repérage





Légende

	Conduit en fibro-ciment		Dalles de sol	Nom du propriétaire : **SCI LA GIRONNIERE** Adresse du bien : **195 PLACE JULES MORGAN 13300 SALON-DE-PROVENCE**
	Conduit autre que fibro-ciment		Carrelage	
	Brides		Colle de revêtement	
	Dépôt de Matériaux contenant de l'amiante		Dalles de faux-plafond	
	Matériau ou produit sur lequel un doute persiste		Toiture en fibro-ciment	
	Présence d'amiante		Toiture en matériaux composites	

Aucune photo/illustration n'a été jointe à ce rapport.

7.2 - Annexe - Rapports d'essais

Identification des prélèvements :

Identifiant et prélèvement	Localisation	Composant de la construction	Parties du composant	Description
-	-	-	-	-

Copie des rapports d'essais :

Aucun rapport d'essai n'a été fourni ou n'est disponible

7.3 - Annexe - Evaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

1. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux circulations d'air

Fort	Moyen	Faible
1° Il n'existe pas de système spécifique de ventilation, la pièce ou la zone homogène évaluée est ventilée par ouverture des fenêtres, ou 2° Le faux plafond se trouve dans un local qui présente une (ou plusieurs) façade(s) ouverte(s) sur l'extérieur susceptible(s) de créer des situations à forts courants d'air, ou	1° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet est telle que celui-ci n'affecte pas directement le faux plafond contenant de l'amiante, ou 2° Il existe un système de ventilation avec reprise(s) d'air au niveau du faux plafond (système de ventilation à double flux).	1° Il n'existe ni ouvrant ni système de ventilation spécifique dans la pièce ou la zone évaluée, ou 2° Il existe dans la pièce ou la zone évaluée, un système de ventilation par extraction dont la reprise d'air est éloignée du faux plafond contenant de l'amiante.

3° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet d'air est telle que celui-ci affecte directement le faux plafond contenant de l'amiante.		

2. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux chocs et vibrations

Fort	Moyen	Faible
L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme forte dans les situations où l'activité dans le local ou à l'extérieur engendre des vibrations, ou rend possible les chocs directs avec le faux plafond contenant de l'amiante (ex : hall industriel, gymnase, discothèque...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme moyenne dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques mais se trouve dans un lieu très fréquenté (ex : supermarché, piscine, théâtre,...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme faible dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques, n'est pas susceptible d'être dégradé par les occupants ou se trouve dans un local utilisé à des activités tertiaires passives.

Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

Aucune évaluation n'a été réalisée

Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. Classification des niveaux de risque de dégradation ou d'extension de la dégradation du matériau.

Risque faible de dégradation ou d'extension de dégradation	Risque de dégradation ou d'extension à terme de la dégradation	Risque de dégradation ou d'extension rapide de la dégradation
L'environnement du matériau contenant de l'amiante ne présente pas ou très peu de risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque important pouvant entraîner rapidement, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.

Légende : EP = évaluation périodique ; AC1 = action corrective de premier niveau ; AC2 = action corrective de second niveau.

L'évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte :
- Les agressions physiques intrinsèques au local (ventilation, humidité, etc...) selon que les risque est probable ou avéré ;
- La sollicitation des matériaux ou produits liée à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte.

Elle ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence d'animaux nuisibles, l'usage réel des locaux, un défaut d'entretien des équipements, etc...

7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

Conséquences réglementaires suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

Article R1334-27 : En fonction du résultat du diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation de l'arrêté du 12 décembre 2012, le propriétaire met en œuvre les préconisations mentionnées à l'article R1334-20 selon les modalités suivantes :

Score 1 – L'évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante est effectué dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage et de son usage. La personne ayant réalisé cette évaluation en remet les résultats au propriétaire contre accusé de réception.

Score 2 – La mesure d'empoussièrement dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R1334-25, dans un délai de trois mois à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation. L'organisme qui réalise les prélèvements d'air remet les résultats des mesures d'empoussièrement au propriétaire contre accusé de réception.

Score 3 – Les travaux de confinement ou de retrait de l'amiante sont mis en œuvre selon les modalités prévues à l'article R. 1334-29.

Article R1334-28 : Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est inférieur ou égal à la valeur de cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à l'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante prévue à l'article R1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise des résultats des mesures d'empoussièrement ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est supérieur à cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, selon les modalités prévues à l'article R1334-29.

Article R1334-29 : Les travaux précités doivent être achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date à laquelle sont remis au propriétaire le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation.

Pendant la période précédant les travaux, des mesures conservatoires appropriées doivent être mises en œuvre afin de réduire l'exposition des occupants et de la maintenir au niveau le plus bas possible, et dans tous les cas à un niveau d'empoussièrement inférieur à cinq fibres par litre. Les mesures conservatoires ne doivent conduire à aucune sollicitation des matériaux et produits concernés par les travaux.

Ju VMT

Le propriétaire informe le préfet du département du lieu d'implantation de l'immeuble concerné, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle sont remis le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation, des mesures conservatoires mises en œuvres, et, dans un délai de douze mois, des travaux à réaliser et de l'échéancier proposé.

Article R.1334-29-3 :

I) A l'issue des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste A mentionnés à l'article R.1334-29, le propriétaire fait procéder par une personne mentionnée au premier alinéa de l'article R.1334-23, avant toute restitution des locaux traités, à un examen visuel de l'état des surfaces traitées. Il fait également procéder, dans les conditions définies à l'article R.1334-25, à une mesure du niveau d'empoussièrement dans l'air après démantèlement du dispositif de confinement. Ce niveau doit être inférieur ou égal à cinq fibres par litre.

II) Si les travaux ne conduisent pas au retrait total des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, il est procédé à une évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits résiduels dans les conditions prévues par l'arrêté mentionné à l'article R.1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date à laquelle sont remis les résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

III) Lorsque des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sont effectués à l'intérieur de bâtiment occupés ou fréquentés, le propriétaire fait procéder, avant toute restitution des locaux traités, à l'examen visuel et à la mesure d'empoussièrement dans l'air mentionnée au premier alinéa du présent article.

Détail des préconisations suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. Réalisation d'une « évaluation périodique », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit, consistant à :
a) Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
b) Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.

2. Réalisation d'une « action corrective de premier niveau », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :
a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ; b) Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
c) Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.
Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement

3. Réalisation d'une « action corrective de second niveau », qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :
a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante.
Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.
En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.

7.5 - Annexe - Autres documents

Aucun autre document n'a été fourni ou n'est disponible

DIAG

Diagnostic de performance énergétique

Une information au service de la lutte contre l'effet de serre

(6.3.c bis)

N° : SPIN/23/IMO/0816
N° ADEME : 2313T4348765J
Valable jusqu'au : 13/12/2033
Le cas échéant, nature de l'ERP : N: Restaurants et débits de boisson
Année de construction : 1948 - 1974

Date (visite) : 14/12/2023
Diagnostiqueur : BARONE Jacques
Signature :

Adresse : 195 place Jules Morgan 13300 SALON DE PROVENCE
☑ Bâtiment entier ☐ Partie de bâtiment (à préciser) S_{th} : 166 m²

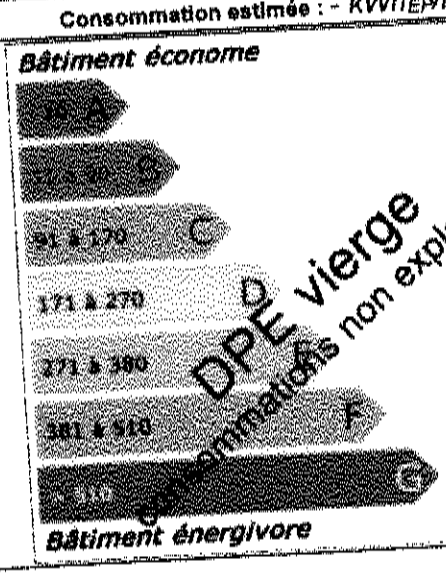
Propriétaire :
Nom : SCI LA GIRONNIERE - Mme QUINCY ROZES Severine
Adresse : 15 avenue de la Grande Armée 69500 BRON

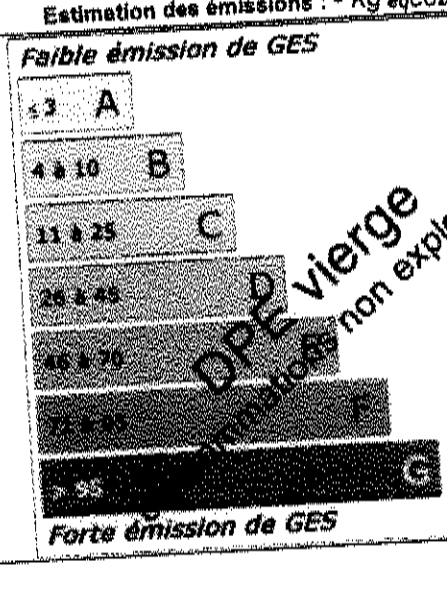
Gestionnaire (s'il y a lieu) :
Nom :
Adresse :

Consommations annuelles d'énergie

Le diagnostiqueur n'a pas été en mesure d'établir une estimation des consommations car les factures ne sont pas disponibles

Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure	Émissions de gaz à effet de serre (GES) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, l'éclairage et les autres usages
Consommation estimée : - $kWh_{EP}/m^2.an$	Estimation des émissions : - $kg_{éq}CO_2/m^2.an$





Jm NMT

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c bis)

Descriptif du bâtiment (ou de la partie de bâtiment) et de ses équipements

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation,éclairage
Murs : Mur en pierre de taille et moellons constitué d'un seul matériau ou inconnu d'épaisseur 50 cm non isolé donnant sur l'extérieur Mur en pierre de taille et moellons constitué d'un seul matériau ou inconnu d'épaisseur 50 cm non isolé donnant sur un local chauffé	**Système de chauffage :** PAC air/air sans réseau de distribution installée à partir de 2015 avec programmateur pièce par pièce (système individuel)	**Système de production d'ECS :** Ballon électrique à accumulation horizontal, contenance ballon 150 L
Toiture : Combles aménagés sous rampants donnant sur l'extérieur (combles aménagés) avec isolation intérieure		**Système d'éclairage :** Néant
Menuiseries ou parois vitrées : Porte(s) bois avec moins de 30% de vitrage simple Fenêtres fixes métal sans rupture de ponts thermiques double vitrage avec lame d'air 10 mm et volets roulants aluminium Fenêtres coulissantes métal sans rupture de ponts thermiques simple vitrage avec volets roulants aluminium Portes-fenêtres coulissantes métal sans rupture de ponts thermiques simple vitrage avec volets roulants aluminium Fenêtres battantes métal sans rupture de ponts thermiques simple vitrage avec volets roulants aluminium Fenêtres battantes métal sans rupture de ponts thermiques double vitrage avec lame d'air 10 mm Fenêtres coulissantes métal sans rupture de ponts thermiques double vitrage avec lame d'air 10 mm Fenêtres battantes bois double vitrage avec lame d'air 10 mm	**Système de refroidissement :** Electrique - Pompe à chaleur air/eau	**Système de ventilation :** VMC SF Auto réglable avant 1982
Plancher bas : Dalle béton non isolée donnant sur un terre-plein	**Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint :** Néant	
Nombre d'occupants : Néant	**Autres équipements consommant de l'énergie :** Néant	

Énergies renouvelables

Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant — Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 kWh$_{ep}$/m².an

Pourquoi un diagnostic

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

Factures et performance énergétique

La consommation est estimée sur la base de factures d'énergie et des relevés de compteurs d'énergie. La consommation ci-dessus traduit un niveau de consommation constaté. Ces niveaux de consommations peuvent varier de manière importante suivant la qualité du bâtiment, les équipements installés et le mode de gestion et d'utilisation adoptés sur la période de mesure.

Énergie finale et énergie primaire

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

Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du bien.

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure (sur le bâtiment ou à proximité immédiate).

Commentaires:

Néant

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c bis)

Conseils pour un bon usage

La gestion des intermittences constitue un enjeu capital dans ce bâtiment : les principaux conseils portent sur la gestion des interruptions ou des ralentis des systèmes pour tous les usages (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage ou autres).

Gestionnaire énergie

- ❑ Mettre en place une planification énergétique adaptée à l'établissement.

Chauffage

- ❑ Vérifier la programmation hebdomadaire et/ou quotidienne.
- ❑ Vérifier la température intérieure de consigne : elle peut être abaissée considérablement selon la durée de la période d'inoccupation, traitez chaque local avec sa spécificité (par exemple, température entre 14 et 16°C dans une salle de sport, réglez le chauffage en fonction du taux d'occupation et des apports liés à l'éclairage dans une salle de spectacle).
- ❑ Réguler les pompes de circulation de chauffage : asservissement à la régulation du chauffage, arrêt en dehors des relances.

Ventilation

- ❑ Si le bâtiment possède une ventilation mécanique, la programmer de manière à l'arrêter ou la ralentir en période d'inoccupation.

Eau chaude sanitaire

- ❑ Arrêter les chauffes eau pendant les périodes d'inoccupation.
- ❑ Changer la robinetterie traditionnelle au profit de mitigeurs.

Confort d'été

- ❑ Installer des occultations mobiles sur les fenêtres ou les parois vitrées s'il n'en existe pas.

Éclairage

- ❑ Profiter au maximum de l'éclairage naturel.
- ❑ Remplacer les lampes à incandescence par des lampes basse consommation.
- ❑ Installer des minuteurs et/ou des détecteurs de présence, notamment dans les circulations et dans les sanitaires.
- ❑ Optimiser le pilotage de l'éclairage avec par exemple une extinction automatique des locaux la nuit avec possibilité de relance.

Bureautique

- ❑ Opter pour la mise en veille automatique des écrans d'ordinateurs et pour le mode économie d'énergie des écrans lors d'une inactivité prolongée (extinction de l'écran et non écran de veille).
- ❑ Veiller à l'extinction totale des appareils de bureautique (imprimantes, photocopieurs) en période de non utilisation (la nuit par exemple) ; ils consomment beaucoup d'électricité en mode veille.
- ❑ Opter pour le regroupement des moyens d'impression (imprimantes centralisées); les petites imprimantes individuelles sont très consommatrices.

Sensibilisation des occupants et du personnel

- ❑ Éteindre les équipements lors des périodes d'inoccupation.
- ❑ Sensibiliser le personnel à la détection de fuites d'eau afin de les signaler rapidement.
- ❑ Veiller au nettoyage régulier des lampes et des luminaires, et à leur remplacement en cas de dysfonctionnement.
- ❑ Veiller à éteindre l'éclairage dans les pièces inoccupées, ainsi que le soir en quittant les locaux.
- ❑ Sensibiliser les utilisateurs de petit électroménager : extinction des appareils après usage (bouilloires, cafetières), dégivrage régulier des frigos, priorité aux appareils de classe A ou supérieure.
- ❑ En été, utiliser les occultations (stores, volets) pour limiter les apports solaires.

Compléments

Néant

VAT

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c bis)

Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment.

Mesures d'amélioration	Commentaires
Il n'a pas été mis en évidence d'amélioration permettant d'augmenter la performance énergétique du bien avec une rentabilité interessante.	

Commentaires

Néant

Références réglementaires et logiciel utilisés : Article L134-4-2 du CCH et décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, décret 2020-1610, 2020-1609, décret 2006-1653, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010. Logiciel utilisé : LICIEL Diagnostics v4.

Nota : *Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par* ***LA CERTIFICATION DE PERSONNES - 25 Avenue Léonard de Vinci, Immeuble Europarc, 33600 PESSAC (détail sur www.info-certif.fr)***
Nom de l'opérateur : BARONE Jacques, numéro de certification : 1874 obtenue le 06/07/2023

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations :
[illegible], rubrique Performance énergétique

Etat des risques

En application des articles L 125-5, L 125-6, L125-7 et L 556-2 du Code de l'Environnement et de l'article L 121-22-5 du Code de l'Urbanisme

Réalisé en ligne* par SAS DIAG H.C.

Numéro de dossier SPIN/23/IMO/0816

Date de réalisation 15/12/2023

Localisation du bien 195 place Jules Morgan
13300 SALON DE PROVENCE

Section cadastrale 000 AY 189

Altitude 72.22m

Données GPS Latitude 43.638497 - Longitude 5.093821

Désignation du bailleur QUINCY ROZES Severine

Désignation du locataire

** Document réalisé en ligne par **SAS DIAG H.C.** qui assume la responsabilité de la localisation et de la détermination de l'exposition aux risques, sauf pour les réponses générées automatiquement par le système.*

EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS DE PRÉVENTION DE RISQUES				
[illegible]	[illegible]	[illegible]	EXPOSÉ	[illegible]
Commune à potentiel radon de niveau 3			NON EXPOSÉ **	-
Immeuble situé dans un Secteur d'Information sur les sols			NON EXPOSÉ **	-
PPRn	Mouvement de terrain	Approuvé le 13/03/2018	NON EXPOSÉ **	-
PPRn	Mouvement de terrain Eboulement, chutes de pierres et de blocs	Approuvé	NON EXPOSÉ **	-
[illegible]	[illegible]	[illegible]	EXPOSÉ	[illegible]
INFORMATIONS PORTÉES À CONNAISSANCE				
-	Feux de forêts	Informatif (2)	NON EXPOSÉ	-
-	Inondation	Informatif (2)	NON EXPOSÉ	-
-	Inondation par ruissellement et coulée de boue	Informatif (2)	NON EXPOSÉ	-
-	Mouvement de terrain Argile	Informatif (2)	NON EXPOSÉ **	-
-	Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)	Informatif (2)	NON EXPOSÉ **	-

*** Réponses automatiques générées par le système*

*(1) **Information Propriétaire** : **Votre immeuble est concerné par des prescriptions de travaux.***
Vous devez répondre manuellement sur l'imprimé Officiel (page 2) si "OUI" ou "NON" les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR ont été réalisés.
(Ceci peut concerner les PPR naturels, miniers et technologiques). Pour plus d'informations, se référer au "Règlement Plan de Prévention et Prescriptions de Travaux".

*(2) À ce jour, ce risque n'est donné qu'à titre **INFORMATIF** et n'est pas retranscrit dans l'imprimé Officiel.*

SOMMAIRE

Synthèse de votre Etat des Risques
Imprimé Officiel (feuille rose/violette)
Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemnisés
Extrait Cadastral
Zonage réglementaire sur la Sismicité
Cartographies des risques auxquelles l'immeuble est exposé
Annexes : Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé
Annexes : Arrêtés

dw NMT

Etat des risques

En application des articles L 125-5, L 125-6, L125-7 et L 556-2 du Code de l'Environnement et de l'article L 121-22-5 du Code de l'Urbanisme

Attention : [illegible]

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral
n° IAL-13103-02 du 05/09/2018 mis à jour le

Adresse de l'immeuble
195 place Jules Morgan
13300 SALON DE PROVENCE

Cadastre
000 AY 189

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N
prescrit ☐ anticipé ☐ approuvé ☑ date 13/03/2018 [1] oui ☑ non ☐

[1] si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à : autres
inondation ☐ crue torrentielle ☐ mouvements de terrain ☐ avalanches ☐ sécheresse / argile ☐
cyclone ☐ remontée de nappe ☐ feux de forêt ☐ séisme ☑ volcan ☐

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN
[2] si oui, les travaux prescrits ont été réalisés [2] oui ☑ non ☐ oui ☐ non ☐

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M
prescrit ☐ anticipé ☐ approuvé ☐ date [3] oui ☐ non ☑

[3] si oui, les risques miniers pris en compte sont liés à :
mouvements de terrain ☐ autres

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM
[4] si oui, les travaux prescrits ont été réalisés [4] oui ☐ non ☑ oui ☐ non ☐

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPRt prescrit et non encore approuvé
[5] si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à : [5] oui ☐ non ☑
effet toxique ☐ effet thermique ☐ effet de surpression ☐ projection ☐ risque industriel ☐

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé oui ☐ non ☑
> L'immeuble est situé dans un secteur d'exposition [illegible] oui ☐ non ☑
> L'immeuble est situé en zone de prescription oui ☐ non ☑
[illegible] oui ☐ non ☑
[illegible] oui ☐ non ☐

[illegible]

> L'immeuble est situé 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 de sols

> Le terrain se situe en secteurs d'information sur les sols (SIS) NC* ☐ oui ☐ non ☑
* Non Communiqué (en cours d'élaboration par le représentant de l'Etat dans le département)

Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

> L'immeuble est situé sur une commune exposée au recul du trait de côte et listée par décret n°2023-698 du 31 juillet 2023 oui ☐ non ☑
> L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme. NC* ☐ oui ☐ non ☑
* Non Communiqué (en cours d'élaboration par le représentant de la commune)
Si oui, l'horizon temporel d'exposition au recul du trait de côte est :
> d'ici à trente ans ☐ > compris entre trente et cent ans ☐

> L'immeuble est-il concerné par des prescriptions applicables à cette zone ? oui ☐ non ☐
> L'immeuble est-il concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser ? oui ☐ non ☐

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

** catastrophe naturelle, minière ou technologique

> L'immeuble a-t-il donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T oui ☐ non ☐

Documents à fournir obligatoirement

Carte Sismicité, Zonages Réglementaires, Règlements concernant le bien, Fiche Sismicité, Liste de arrêtés de Catastrophes Naturelles.

Bailleur - Locataire

Bailleur QUINCY ROZES Severine

Locataire

Date 15/12/2023

Fin de validité 15/06/2024

[illegible]

N.M.T

Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemnisés

en application du chapitre IV de l'article L125-5 du Code de l'environnement

Préfecture : Bouches-du-Rhône
Adresse de l'immeuble : 195 place Jules Morgan 13300 SALON DE PROVENCE
En date du : 15/12/2023

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

Type de catastrophe	Date de début	Date de fin	Publication	JO	Indemnisé
Tempête	08/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982	☐
Inondations et coulées de boue	26/06/1986	27/06/1986	11/12/1986	09/01/1987	☐
Inondations et coulées de boue	16/07/1987	17/07/1987	02/12/1987	16/01/1988	☐
Inondations et coulées de boue	04/11/1994	06/11/1994	21/11/1994	25/11/1994	☐
Inondations et coulées de boue	25/11/2014	26/11/2014	27/04/2015	06/05/2015	☐
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2019	30/09/2019	29/04/2020	12/06/2020	☐
Inondations et coulées de boue	24/08/2021	24/08/2021	24/09/2021	26/09/2021	☐
					☐

Cochez les cases **indemnisé** si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements.

Etabli le :

Signature / Cachet en cas de prestataire ou mandataire

Bailleur : QUINCY ROZES Severine

Locataire :

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs.

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

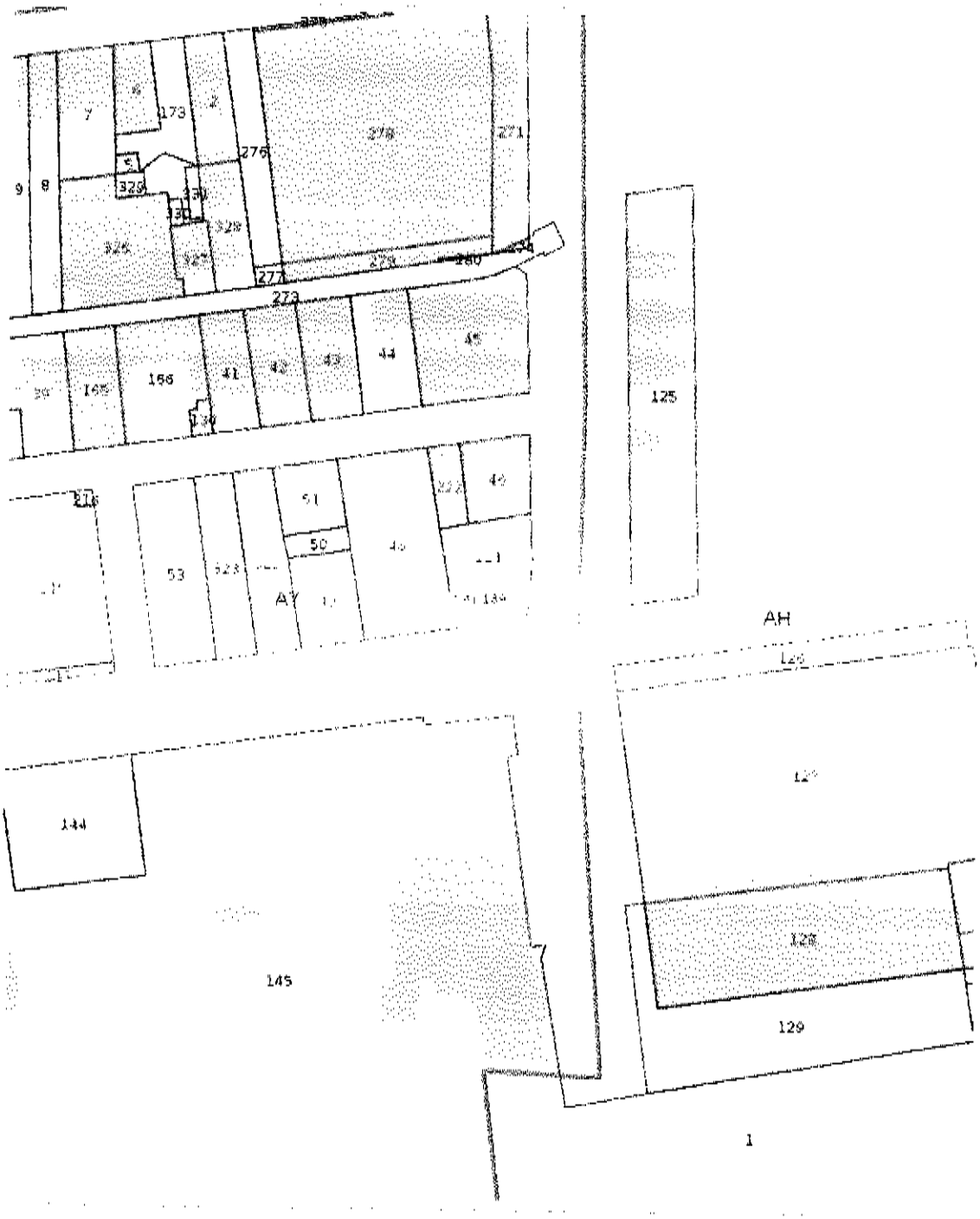
Extrait Cadastral

Département : Bouches-du-Rhône

Commune : SALON DE PROVENCE

Parcelles : 000 AY 189

Bases de données : IGN, Cadastre.gouv.fr, Etalab

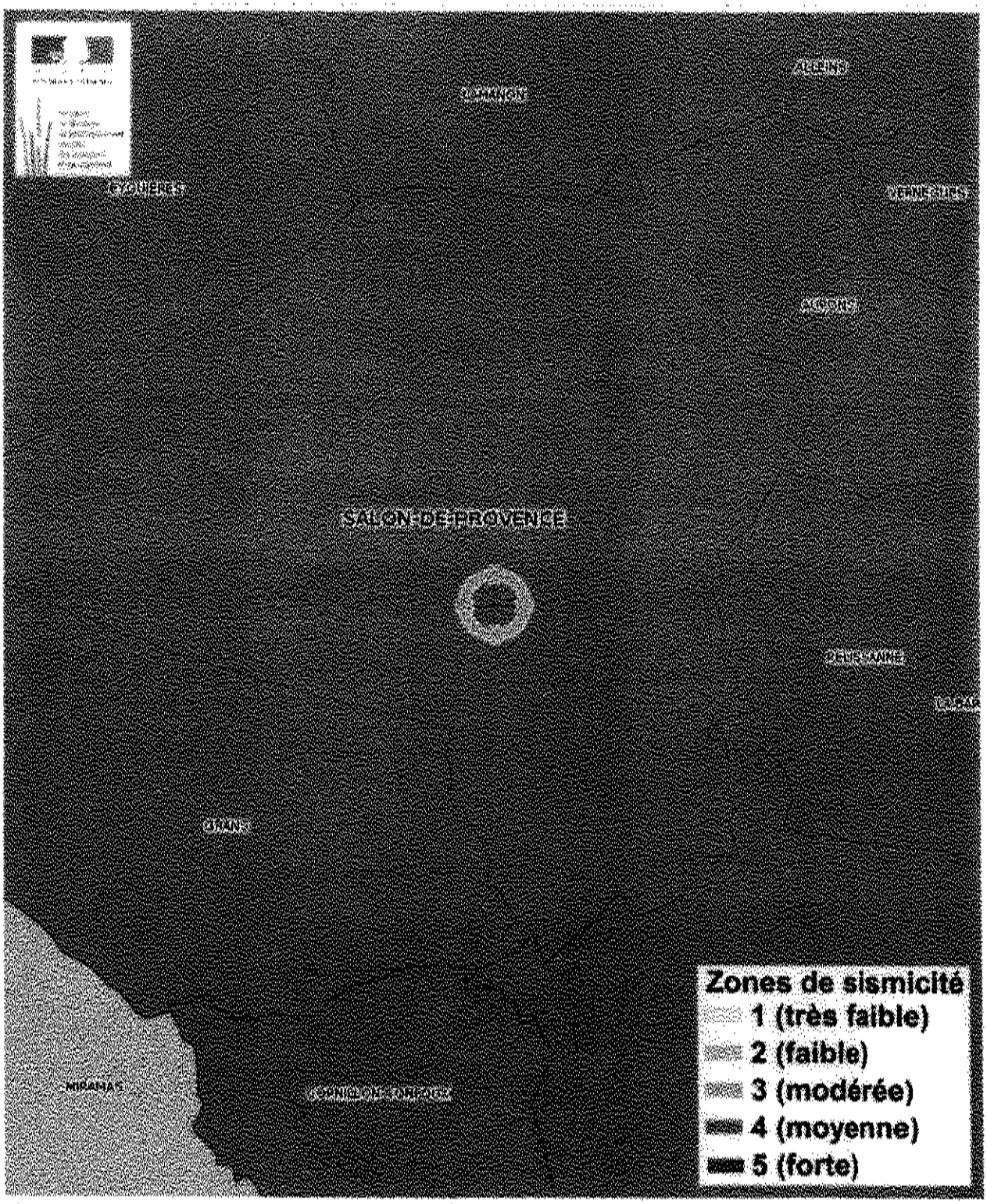


Zonage règlementaire sur la Sismicité

Département : Bouches-du-Rhône

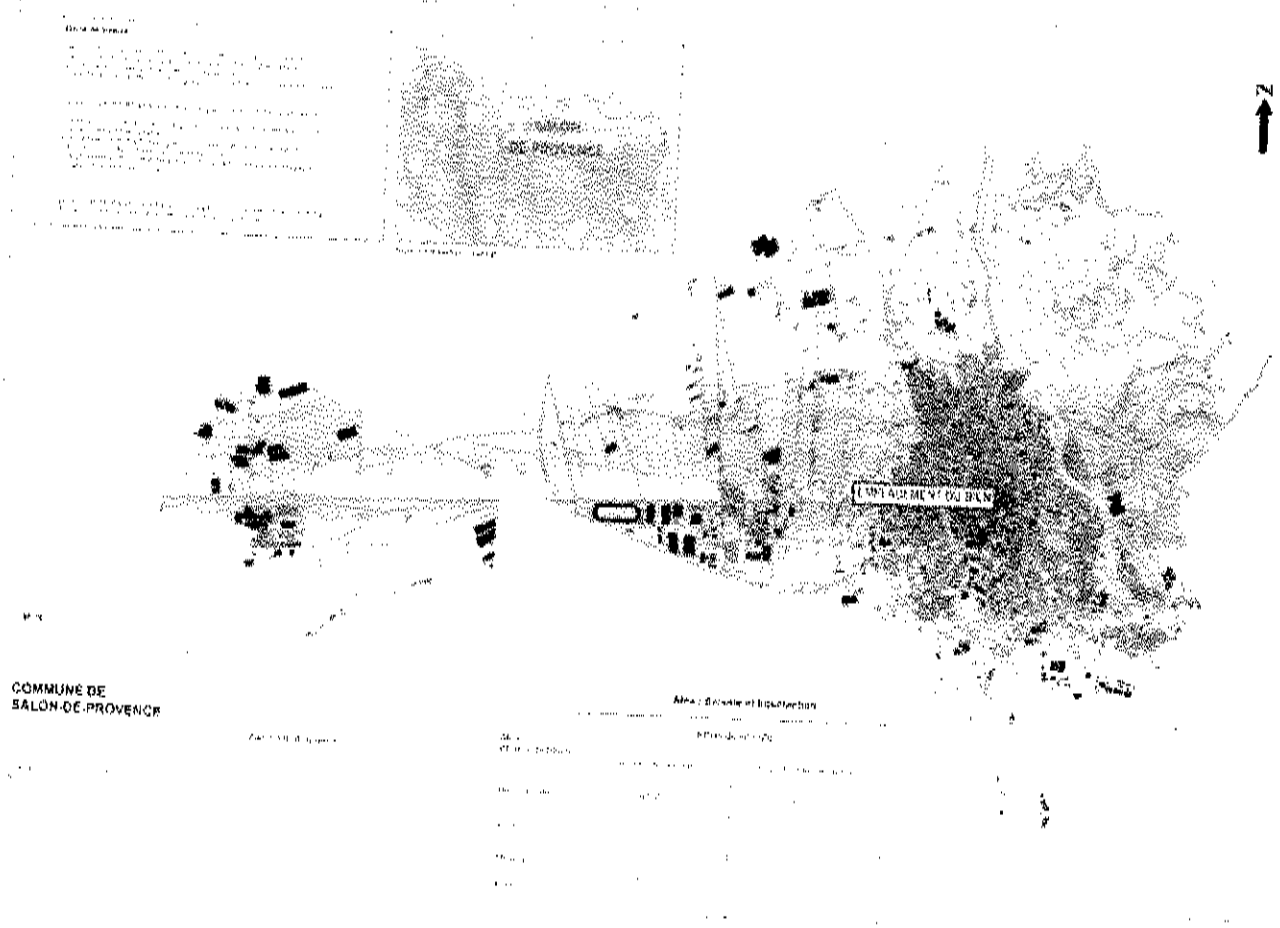
Commune : SALON DE PROVENCE

Zonage règlementaire sur la Sismicité : Zone 4 - Moyenne



Carte

Multirisques

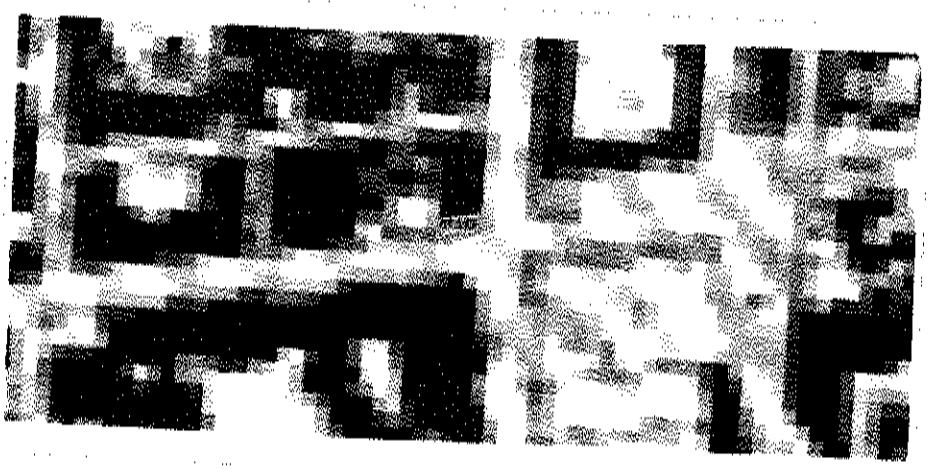


Mouvement de terrain Approuvé le 13/03/2018 — NON EXPOSÉ

Mouvement de terrain Eboulement, chutes de pierres et de blocs Approuvé — NON EXPOSÉ

Séisme Approuvé le 13/03/2018 — EXPOSÉ

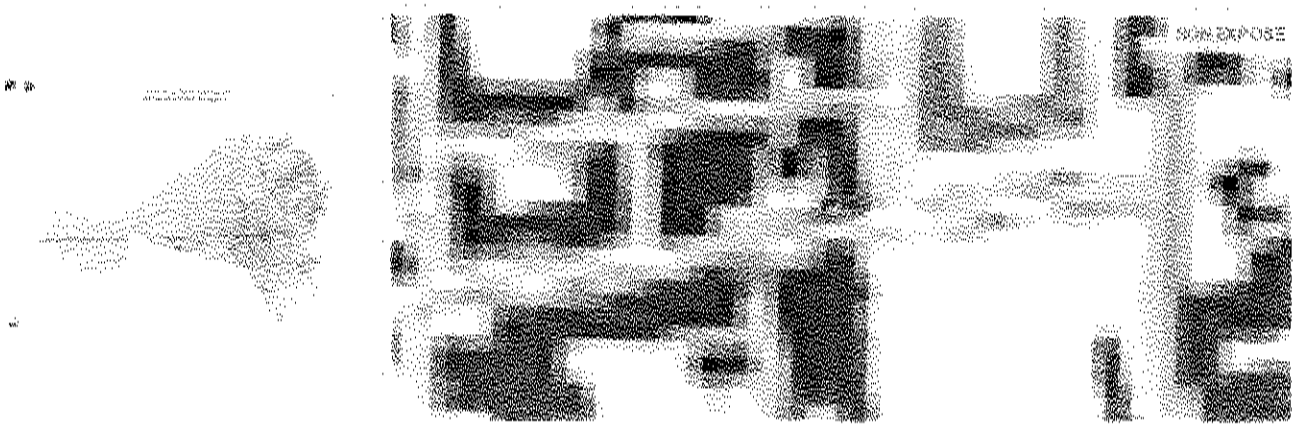
Zoom et Légende extraits de la carte originale ci-dessus



Annexes

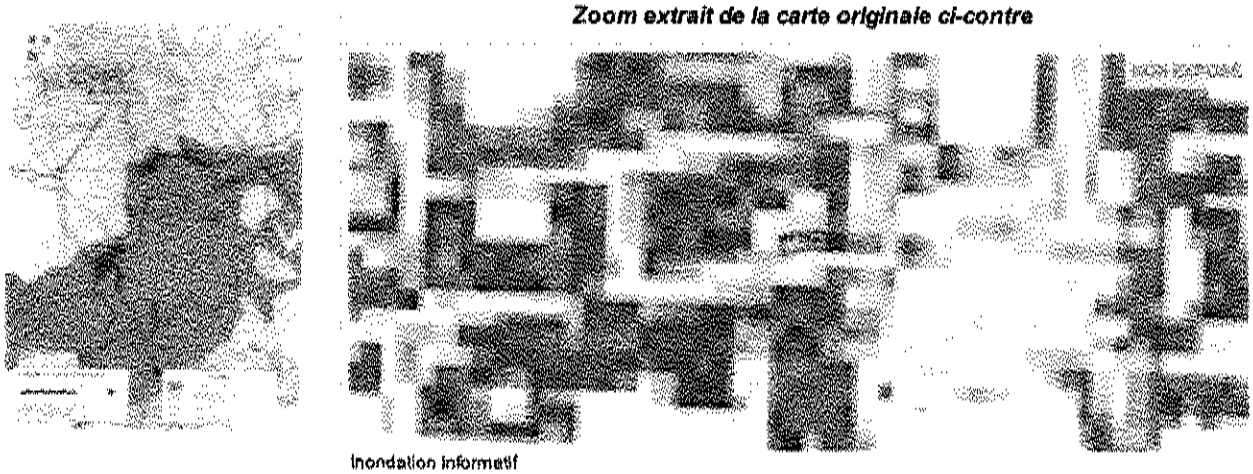
Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé

Zoom extrait de la carte originale ci-contre



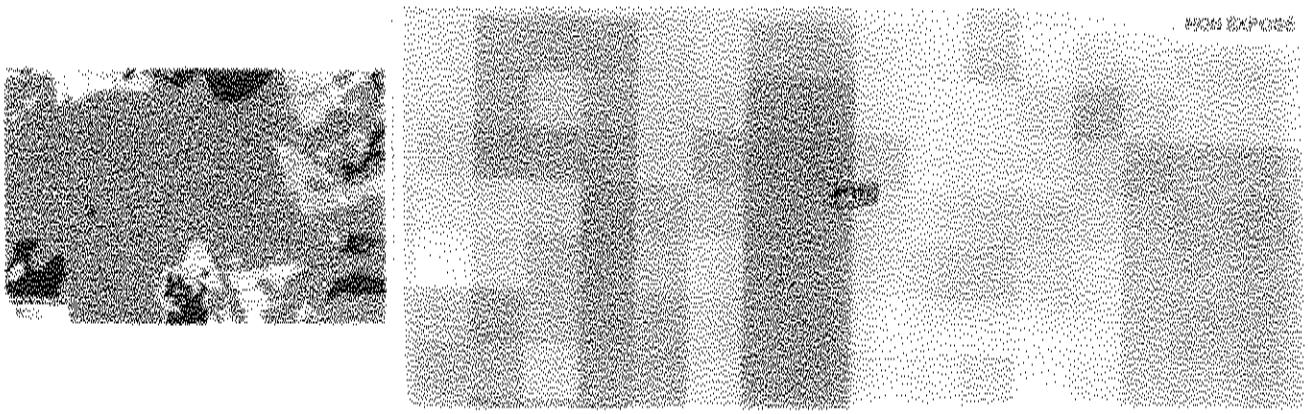
Mouvement de terrain Argile informatif

Zoom extrait de la carte originale ci-contre



Inondation informatif
Inondation par ruissellement et coulée de boue informatif

Zoom extrait de la carte originale ci-contre



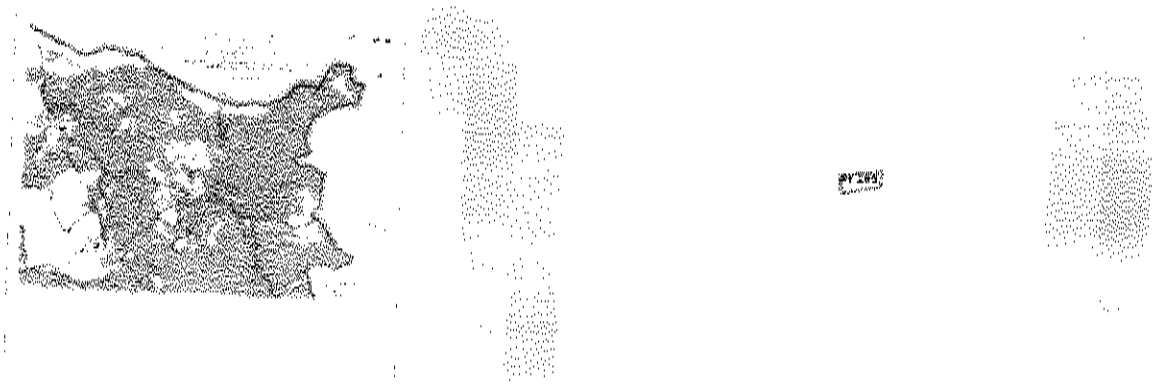
Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN) informatif

Annexes

Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé

Zoom extrait de la carte originale ci-contre

NON EXPOSÉ



Feux de forêts Informatif

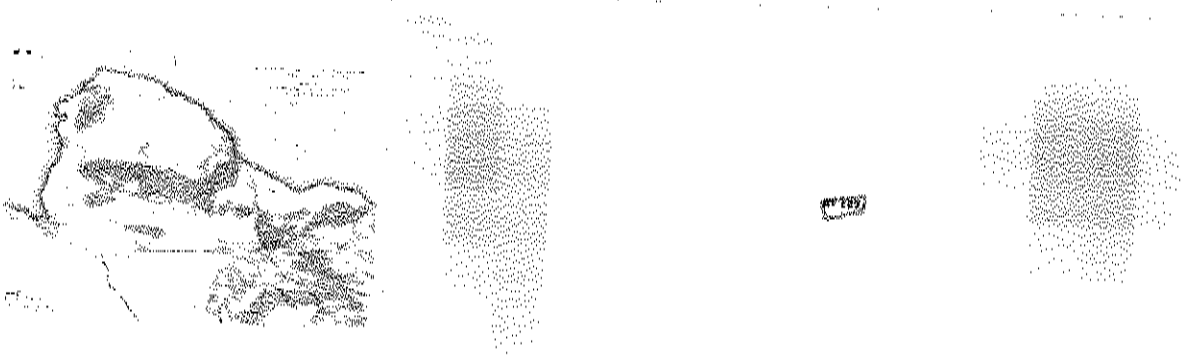
Zoom extrait de la carte originale ci-contre

NON EXPOSÉ

Feux de forêts Informatif

Zoom extrait de la carte originale ci-contre

NON EXPOSÉ

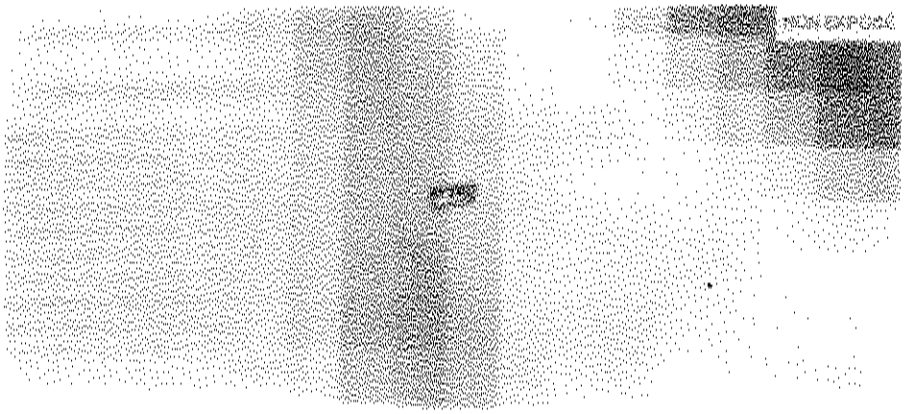


Feux de forêts Informatif

Annexes

Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé

Zoom extrait de la carte originale ci-contre



Feux de forêts Informatif

Mouvement de terrain Approuvé le 13/03/2018
Mouvement de terrain Eboulement, chutes de pierres et de blocs Approuvé
Séisme Approuvé le 13/03/2018

Ja NMT

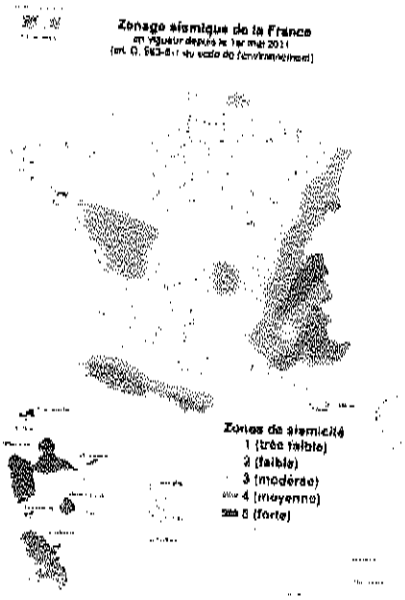
Annexes

Fiche d'information Sismicité

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES

Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

Le zonage sismique sur ma commune



Le zonage sismique de la France:

Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques.
Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition au risque sismique.

La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée

II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles

III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux

IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4		Règles CPMI-EC8 Zone5
		Aucune exigence		Eurocode 8		
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- en **zone 1**, aucune règle parasismique n'est imposée ;
- en **zone 2**, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;
- en **zone 3 et 4**, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;
- **en zone 5**, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

Pour connaitre, votre zone de sismicité:

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? —>

Que faire en cas de séisme ? —> https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-proteger/que-faire-en-cas-de-seisme

Annexes

Arrêtés

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DES BOUCHES-DU-RHÔNE

CABINET

Service Interministériel Régional
des Affaires Civiles et Économiques
de Défense et de la Protection Civile

Pôle de compétences Risques

Réf. : IAL-001

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL RELATIF À L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES DE BIENS IMMOBILIERS SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS DANS LE DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Le Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur
Préfet des Bouches-du-Rhône
Officier de la Légion d'Honneur

Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le code de l'environnement, notamment les articles L. 125-5 et R 125-23 à R125-27,
Vu le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique,

Sur proposition du sous-préfet, directeur de cabinet,

ARRÊTE

Article 1
L'obligation d'information prévue au I et II de l'article L.125-5 du code de l'environnement s'applique dans chacune des communes des Bouches-du-Rhône listées en annexe du présent arrêté

Article 2
Les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sont consignés dans un dossier communal d'informations
Ce dossier et les documents de référence sont consultables en préfecture, en sous-préfecture et à la mairie concernées. Ils permettent d'établir l'état des risques, annexé par le vendeur ou le bailleur, aux promesses de vente ou d'achat, aux contrats de vente et aux contrats de location écrits

Article 3
La liste des communes et les dossiers communaux d'informations seront mis à jour à chaque arrêté modifiant la situation d'une ou plusieurs communes au regard des conditions mentionnées à l'article R 125-25 du code de l'environnement.

Jn NMT

Annexes

Arrêtés

Article 4

L'obligation d'information prévue au IV de l'article L.125-5 du code de l'environnement, s'applique pour l'ensemble des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sur le territoire de la commune où se situe le bien. Ces arrêtés sont consultables en préfecture, sous-préfecture et mairie concernées. La liste de ces arrêtés est accessible depuis le site internet de la préfecture des Bouches-du-Rhône : www.bouches-du-rhone.pref.gouv.fr.

Article 5

Ces deux obligations d'information des acquéreurs et locataires sur les risques affectant le bien immobilier et sur les sinistres, s'appliquent à compter du 1er juin 2006.

Article 6

Une copie du présent arrêté et de la liste des communes qui lui est annexée est adressée à la chambre départementale des notaires des Bouches-du-Rhône ainsi qu'aux maires des communes concernées.
Le présent arrêté avec la liste des communes annexée sera affiché en mairie, publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département des Bouches-du-Rhône et mentionné dans le journal : La Provence.
Il sera également accessible depuis le site Internet de la préfecture : www.bouches-du-rhone.pref.gouv.fr
Il en sera de même à chaque mise à jour.

Article 7

Mesdames et Messieurs le secrétaire général de la préfecture des Bouches-du-Rhône, le directeur de cabinet, les sous-préfets d'arrondissement, les chefs des services déconcentrés de l'État de niveau régional ou départemental et les maires du département sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

Marseille, le 7 février 2006

Christian FREMONT

Annexes

Arrêtés

Annexe à l'arrêté préfectoral n°IAL-001 du 7 février 2006 dressant la liste des communes des Bouches-du-Rhône où s'applique l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques majeurs.

Code INSEE	Nom de la Commune
13001	Aix-en-Provence
13002	Allauch
13003	Alleins
13004	Arles
13005	Aubagne
13006	Auteille
13007	Auriol
13008	Aurons
13009	La Barbon
13010	Barbentane
13011	Les Baux-de-Provence
13012	Beaurecueil
13013	Belcodène
13014	Berre-l'Etang
13015	Bonc-Bel-Air
13016	La Bouilladisse
13017	Boulbon
13018	Cabannes
13019	Cabriès
13020	Cadolive
13021	Carry-le-Rouet
13022	Cassis
13023	Ceyreste
13024	Charleval
13025	Châteauneuf-le-Rouge
13026	Châteauneuf-les-Martigues
13027	Châteaurenard
13028	La Ciotat
13029	Cornillon-Confoux
13030	Cuge-les-Pins
13031	La Destrousse
13032	Eguilles
13033	Eoulx-la-Redonne
13034	Eygalières
13035	Eyguières
13036	Eyragues
13037	La Fare-les-Oliviers
13038	Fontvieille
13039	Fos-sur-Mer
13040	Fuveau
13041	Gardanne
13042	Gémenos
13043	Gignac-la-Nerthe
13044	Gréne
13045	Graveson
13046	Gréasque
13047	Istres
13048	Jouques
13049	Lamanon
13050	Lambesc
13051	Lançon-Provence
13052	Maillane
13053	Mallemort
13054	Marignane
13055	Marseille
13056	Martigues
13057	Mas-Blanc-les-Alpilles
13058	Maussane-les-Alpilles
13059	Meyrargues
13060	Meyreuil

Code INSEE	Nom de la Commune
13061	Saint-Pierre-de-Mézoargues
13062	Mimet
13063	Miramas
13064	Mollégès
13065	Mouriès
13066	Noves
13067	Orgon
13068	Pacaudon
13069	Pélissanne
13070	La Penne-sur-Huveaune
13071	Les Pennes-Mirabeau
13072	Peynier
13073	Peypin
13074	Peyrolles-en-Provence
13075	Plan-de-Cuques
13076	Plan-d'Orgon
13077	Port-de-Bouc
13078	Port-Saint-Louis-du-Rhône
13079	Puyloubier
13080	Puy-Sainte-Réparade
13081	Rognac
13082	Rognes
13083	Rognonas
13084	La Roque-d'Anthéron
13085	Roquefort-la-Bédoule
13086	Roquevaire
13087	Rousset
13088	Rove
13089	Saint-Andiol
13090	Saint-Antonin-sur-Bayon
13091	Saint-Cannat
13092	Saint-Chamas
13093	Saint-Estève-Janson
13094	Saint-Etienne-du-Grès
13095	Saint-Marc-Jaumegarde
13096	Saintes-Maries-de-la-Mer
13097	Saint-Martin-de-Crau
13098	Saint-Mitre-les-Remparts
13099	Saint-Paul-lès-Durance
13100	Saint-Remy-de-Provence
13101	Saint-Savournin
13102	Saint-Victoret
13103	Salon-de-Provence
13104	Sausset-les-Pins
13105	Sénas
13106	Séguéneas-les-Vallons
13107	Simiane-Collongue
13108	Tarascon
13109	Tholonet
13110	Trets
13111	Vauvenargues
13112	Velaux
13113	Venelles
13114	Ventabren
13115	Vernègues
13116	Verquières
13117	Vitrolles
13118	Coudoux
13119	Cornoux-en-Provence

Annexes

Arrêtés

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DES BOUCHES-DU-RHONE

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER
Service Urbanisme/Pôle Risques

Arrêté approuvant l'établissement d'un
Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles
Séisme* et *Mouvements de terrain
sur la commune de Salon-de-Provence

Le Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur,
Préfet de la zone de défense et de sécurité sud,
Préfet des Bouches-du-Rhône

VU le Code de l'environnement, notamment ses articles L.562-1 à L.562-8 et R.562-1 à R.562-[illegible],

VU [illegible] Code de la construction et de l'habitation, notamment en article R.[illegible]-1,

VU [illegible]

VU [illegible] dans les régions et départements,

VU le décret n°2009-1484 du 3 décembre 2009 modifié relatif aux directions départementales interministérielles,

VU l'arrêté préfectoral en date du 10 mars 2016 abrogeant partiellement (pour sa partie sismique et mouvements de terrain) l'arrêté du 9 décembre 1985 prescrivant l'établissement d'un Plan d'Exposition aux Risques (PER) *Séisme, Mouvements de terrain et Inondation* sur le territoire de la commune de **Salon-de-Provence**,

VU l'arrêté préfectoral en date du 10 mars 2016, portant prescription d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) *Séisme* et *Mouvements de terrain* sur la commune de **Salon-de-Provence**,

VU l'arrêté préfectoral en date du 3 octobre 2017 portant ouverture et organisation d'une enquête publique sur le projet de Plan de Prévention des Risques Naturels sur la commune de **Salon-de-Provence**,

VU l'avis favorable de la Chambre d'Agriculture,

NMT JW

Annexes

Arrêtés

VU l'avis favorable tacite (sans réponse à l'expiration du délai de 2 mois) de la commune de **Salon-de-Provence**,

VU l'avis favorable tacite (sans réponse à l'expiration du délai de 2 mois) du Centre National de la Propriété Forestière,

VU l'avis favorable tacite (sans réponse à l'expiration du délai de 2 mois) du Conseil Régional,

Vu l'avis favorable tacite (sans réponse à l'expiration du délai de 2 mois) du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône,

VU l'avis favorable tacite (sans réponse à l'expiration du délai de 2 mois) de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

VU le procès-verbal de communication des observations écrites ou orales et des courriers recueillis au cours de l'enquête publique, en date du 4 décembre (complété le 12 décembre) 2017,

VU les réponses apportées par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône aux remarques émises lors de la procédure notamment celles formulées dans le procès-verbal de synthèse des observations du Commissaire Enquêteur, en date des 7 et 14 décembre 2017,

VU le rapport, les conclusions motivées, ainsi que l'avis favorable, rédigés par le Commissaire Enquêteur, datés du 17 décembre 2017,

VU le rapport de synthèse de la procédure, présenté par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône, daté du 19 février 2018,

CONSIDERANT que les modifications apportées au projet de Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles *Séisme* et *Mouvements de terrain* sur la commune de **Salon-de-Provence**, à l'issue de l'enquête publique, ne remettent pas en cause l'économie générale du plan,

SUR proposition du Secrétaire Général de la Préfecture des Bouches-du-Rhône,

ARRETE

ARTICLE 1er : Le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles *Séisme* et *Mouvements de terrain* de la commune de **Salon-de-Provence**, tel qu'il est annexé au présent arrêté, est approuvé.

Annexes

Arrêtés

Le dossier comprend :

- un rapport de présentation,
- un règlement,
- un plan de zonage réglementaire,
- des annexes.

ARTICLE 2 : Le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles est tenu à la disposition du public dans les locaux :

- de la mairie de **Salon-de-Provence,**
- de la Préfecture des Bouches-du-Rhône/Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Bouches-du Rhône/Service Urbanisme (16 rue Antoine Zattara - 13332 Marseille Cedex 3)
- de la Métropole Aix-Marseille-Provence

Il est également consultable sur le site internet des Services de l'État dans le département des Bouches-du-Rhône, www.bouches-du-rhone.gouv.fr.

ARTICLE 3 : Le présent arrêté sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture et mention en sera faite en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Une copie du présent arrêté sera affichée pendant au moins un mois en mairie de Salon-de-Provence et au siège de la Métropole Aix Marseille-Provence, établissement public de coopération intercommunale. Un certificat signé du Maire et du Président justifiera l'accomplissement de cette mesure de publicité.

Une copie du certificat d'affichage sera adressée à la DDT [illegible] Bouches-du-Rhône.

[illegible] Les copies du présent arrêté seront adressées :

- [illegible]
- au Président de la Métropole Aix Marseille-Provence,
- au Directeur Départemental des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône,

ARTICLE 5 : En application de l'article L.562-4 du Code de l'Environnement, le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles *Séisme* et *Mouvements de terrain* vaut servitude d'utilité publique. A ce titre, il doit être annexé au document d'urbanisme de la commune sans délai à compter de la réception du présent arrêté.

ARTICLE 6 : Le présent arrêté peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours gracieux auprès du Préfet des Bouches-du-Rhône ou d'un recours hiérarchique adressé au ministre en charge de l'environnement.
Il peut faire également l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Marseille soit directement, en l'absence de recours préalable, dans le délai de deux mois à compter de la plus tardive des mesures de publicité prévues à l'article 3, soit à l'issue d'un recours préalable dans les deux mois à compter de la notification de la réponse obtenue de l'administration, ou au terme d'un silence gardé par celle-ci pendant quatre mois à compter de la réception de la demande.

Annexes

Arrêtés

ARTICLE 7 : Le Secrétaire Général de la Préfecture des Bouches du Rhône,
- le Sous-Préfet d'Aix-en-Provence
- Le Maire de la commune de Salon-de-Provence,
- Le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence,
- Le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône,

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

A MARSEILLE, le 13 MARS 2018

Le Préfet

Pierre DARTOUT

Annexes

Arrêtés

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Préfecture

Direction de la Citoyenneté, de la Légalité et de l'Environnement

Bureau des installations et des Travaux Réglementés pour la Protection des Milieux

Dossier suivi par : Patrick BARTOLINI
[illegible]
Tél. : 04.84.35.42.71

Marseille, le 16 octobre 2019

Arrêté portant création des secteurs d'information sur les sols (SIS) dans le département des Bouches-du-Rhône

LE PREFET DE LA REGION PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR, PREFET DES BOUCHES-DU-RHONE,

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L.556-2, L.125-6 et L.125-7, R.125-23 à R.125-27, R.125-41 à R.125-47 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles R.151-53 [illegible], R.410-15-1, R.442-8-1 et R.431-16 ;

Vu l'article 173 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, cite le CALLR, qui prévoit l'élaboration [illegible] (SIS) ;

Vu le décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux articles L.125-6 et L.125-7 du code de l'environnement précisant les modalités de mise en œuvre des SIS ;

Vu l'arrêté préfectoral du 26 novembre 2018 établissant les projets de SIS prévus par l'article L.125-6 du code de l'environnement dans le département des Bouches-du-Rhône;

Vu le rapport de l'inspection de l'environnement chargée des installations classées du 21 novembre 2018 proposant des projets de SIS sur les communes du département des Bouches-du-Rhône ci-après désignées :

AIX EN PROVENCE, ARLES, AUBAGNE, CHATEAURENARD, ENSUES LA REDONNE, FOS SUR MER, GIGNAC LA NERTHE, ISTRES, LES PENNES MIRABEAU, MARSEILLE, MARTIGUES, MIRAMAS, PORT DE BOUC, PORT SAINT LOUIS DU RHONE, ROGNAC, SAINT MARTIN DE CRAU, SAINT VICTORET, SAINTES MARIES DE LA MER, SALON DE PROVENCE, SEPTEMES LES VALLONS, VELAUX et VITROLLES;

Vu les avis émis par les communes de : AIX-EN-PROVENCE, AUBAGNE, GIGNAC-LA-NERTHE, PORT SAINT LOUIS DU RHONE, SEPTEMES les VALLONS et VELAUX, ainsi que par la métropole Aix Marseille Provence ;

Vu l'absence de réponse, dans le délai de 6 mois, valant avis favorable, des autres communes et établissement public de coopération intercommunale consultés par courrier en date du 28 novembre

Annexes

Arrêtés

2018 ;

Vu l'information des propriétaires concernés par les projets de création des SIS par courriers en date nommément des 14 et 15 janvier 2019 ;

Vu l'absence d'observation du public recueillie entre le 21 janvier et le 21 février 2019 ;

Vu le rapport de l'inspection de l'environnement chargée des installations classées du 21 juin 2019 proposant la création de SIS sur les communes du département des Bouches-du-Rhône ci-après désignées :

AIX EN PROVENCE, ARLES, AUBAGNE, CHATEAURENARD, ENSUES LA REDONNE, FOS SUR MER, GIGNAC LA NERTHE, ISTRES, LES PENNES MIRABEAU, MARSEILLE, MARTIGUES, MIRAMAS, PORT DE BOUC, PORT SAINT LOUIS DU RHONE, ROQUEFORT, SAINT MARTIN DE CRAU, SAINT VICTORET, SAINTES MARIES DE LA MER, SALON DE PROVENCE, SEPTEMES LES VALLONS, VELAUX et VITROLLES;

Vu les avis des sous-préfets d'Istres, d'Arles et d'Aix en Provence ;

Considérant qu'il convient de formaliser les informations détenues par l'Etat sur la pollution des sols afin de garantir, en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement ;

Considérant que chacune des communes et chacun des établissements publics de coopération intercommunale concernés du département des Bouches-du-Rhône a été consulté sur le ou les projet(s) de création de SIS situé(s) sur leurs territoires ;

Considérant que les propriétaires des terrains concernés par un projet de création d'un SIS ont été informés du projet et des modalités de consultation du public ainsi que de la possibilité de faire parvenir directement à l'inspection de l'environnement leurs observations éventuelles ;

Considérant que la consultation du public a été réalisée du 21 janvier au 21 février 2019 ;

Considérant que les remarques des communes, des propriétaires et du public concernés ont soit été prises en considération ce qui a conduit à modifier certains projets de création de Secteurs d'Information sur les Sols, soit ne justifient pas la remise en cause des projets de création de Secteurs d'Information sur les Sols;

Sur proposition de la Directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Provence-Alpes-Côte d'Azur,

Arrête

Annexes

Arrêtés

3

Article 1

Conformément à l'article R. 125-45 du Code de l'environnement, les Secteurs d'Information des Sols suivants sont créés :

Nom Commune	Identif SIS	Nom usuel
AIX EN PROVENCE	13SIS07067	Groupe scolaire Vauvenargues
AIX EN PROVENCE	13SIS07069	Groupe scolaire Saint Joseph
AIX EN PROVENCE	13SIS07070	Lycée général et technologique privé " Le Sacré Coeur "
ARLES	13SIS07028	Ancienne décharge - lotissement "les mouettes"
ARLES	13SIS07027	ANCIENNE DECHARGE LES BATIGNOLLES
ARLES	13SIS07071	Lycée général et technologique Pasquet
ARLES	13SIS07592	ancien dépôt d'engrais et de munition
ARLES	13SIS06450	BOUALEM FaouziAURBASOLAR
ARLES	13SIS06120	Agence EDF-GDF Services Frédéric Mistral
ARLES	13SIS07072	Collège public " Ampère "
AUBAGNE	13SIS06122	Station SHELL Aubagne
AUBAGNE	13SIS06985	SOFTAL PECHINEY
AUBAGNE	13SIS07081	Lycée professionnel Gustave Eiffel
AUBAGNE	13SIS06135	SOCIETE COLLECTORS PARIS
AUBAGNE	13SIS07923	groupe scolaire Vanide Bayer
AUBAGNE	13SIS07085	Lycée public Frédéric Joliot-Curie
AUBAGNE	13SIS06236	EPREUPP ex COLLOPP ex REPOLPA
CABRIES-ROUSSET	13SIS07254	DEPOT DES MACHEFERS DE L'ELLOM
ENSUES LA REDONNE	13SIS06123	ancienne décharge de résidus industriels et ménagers de la Plaine du Sud
FOS SUR MER	13SIS06125	Vulcain et Pascal
FOS SUR MER	13SIS08001	Etang d'Engrenier (zone nord)
GIGNAC LA NERTHE	13SIS07381	TRIEDEC
ISTRES	13SIS06136	HYDRO-AGRI FRANCE (Ex C.G.P.C.M.)
ISTRES	13SIS06127	SALINS DU MIDI
ISTRES	13SIS06451	ISDI CRMI de la Bayanne
LES PENNES MIRABEAU	13SIS07068	Groupe scolaire Castel Hélène
MARSEILLE	13SIS06138	CRASSIER ALUSUISSE AYGALADES
MARSEILLE	13SIS06139	TREFILERIES ET LAMINOIRS DE LA MEDITERRANEE - TLM -
MARSEILLE	13SIS06141	SEVIA (ex: SRRHU - Société de Récupération et Régénération des Huiles Usagées)
MARSEILLE	13SIS06142	Société des Blancs de Zinc de la Méditerranée

Annexes

Arrêtés

4

MARSEILLE	13SIS06148	Site Melodie7 (ex Collège St Eugène de Mazenod)
MARSEILLE	13SIS06395	MOTEURS BAUDOIN
MARSEILLE	13SIS06397	BONNA SABLA
MARSEILLE	13SIS06398	SUD FER
MARSEILLE	13SIS06399	Grandes Huilerie Métropolitaine (GHM)
MARSEILLE	13SIS06400	OCEAN ENERGIE SERVICE sous l'enseigne SHELL
MARSEILLE	13SIS06401	Station service La Barasse
MARSEILLE	13SIS06402	CRASSIER MONTGRAND
MARSEILLE	13SIS06403	Terril Saint Cyr
MARSEILLE	13SIS06407	SARIA Industrie Sud Est
MARSEILLE	13SIS06408	L'ESCALETTE - SMPI - Site de l'ancienne fonderie
MARSEILLE	13SIS06445	SAINT MARCEL FERROVIAIRE
MARSEILLE	13SIS06653	PMA site Vintimille
MARSEILLE	13SIS06902	Quartier Rendu
MARSEILLE	13SIS07013	Compagnie Française des Naphtes
MARSEILLE	13SIS07029	LASSAILLY - ANCIEN ETABLISSEMENT
MARSEILLE	13SIS07035	Ancien dépôt pétrolier de Mourepiane (DPM)
MARSEILLE	13SIS07086	Groupe scolaire Parc Bellevue
MARSEILLE	13SIS07087	Ecole élémentaire Candolle
MARSEILLE	13SIS07088	Ecole élémentaire publique Eydoux
MARSEILLE	13SIS07089	Ecole élémentaire François Moisson
MARSEILLE	13SIS07090	Ecole élémentaire National
MARSEILLE	13SIS07091	Groupe scolaire Valmante
MARSEILLE	13SIS07092	Ecole élémentaire Friedland
MARSEILLE	13SIS07093	Ecole élémentaire et école maternelle Kléber
MARSEILLE	13SIS07095	Ecole maternelle publique Baille
MARSEILLE	13SIS07096	Ecole primaire Révolution
MARSEILLE	13SIS07097	Ecole maternelle publique Delphes
MARSEILLE	13SIS07098	Ecole maternelle Parmentier
MARSEILLE	13SIS07099	Ecole élémentaire Oasis
MARSEILLE	13SIS07100	Lycée Léonard de Vinci
MARSEILLE	13SIS07102	Groupe scolaire privés Belsunce
MARSEILLE	13SIS07104	Groupe scolaire Raymond Teisseire
MARSEILLE	13SIS07105	Lycée général et technologique Victor Hugo
MARSEILLE	13SIS07106	Collège public Chape
MARSEILLE	13SIS07113	Groupe scolaire privé Saint Charles
MARSEILLE	13SIS07114	Ecole maternelle Pommier
MARSEILLE	13SIS07115	Collège public " Versailles "
MARSEILLE	13SIS07116	Groupe scolaire Saint Joseph de la Madeleine
MARSEILLE	13SIS07117	Groupe scolaire privé Saint Vincent de Paul

Annexes

Arrêtés

5

MARSEILLE	13SIS07118	Collège Public Henri Wallon
MARSEILLE	13SIS07119	Collège Public R. Rolland et Collège et SEGPA V.SCOTTO
MARSEILLE	13SIS07120	Collège public " Elsa Triolet "
MARSEILLE	13SIS07121	Collège Pierre Puget
MARSEILLE	13SIS07122	Collège privé Saint Joseph de Cluny
MARSEILLE	13SIS07123	Ecole maternelle Floile Falque
MARSEILLE	13SIS07124	Groupe scolaire Raffi
MARSEILLE	13SIS07125	Groupe scolaire François Moisson
MARSEILLE	13SIS07126	Maison d'Enfants à Caractère Social (MECS) Accueil Saint Vincent (anciennement MECS Berlioz)
MARSEILLE	13SIS07188	Groupe scolaire Cours Bastide
MARSEILLE	13SIS07198	CARMEAUX ANCIENNES USINES MANTE
MARSEILLE	13SIS08195	Ecole élémentaire publique Madrague de Montredon
MARTIGUES	13SIS06363	Agence EDF / GDF Services
MARTIGUES	13SIS06364	Ponteau - port de Ponteau
MIRAMAS	13SIS06557	AREVA Miramas zone Est
MIRAMAS	13SIS07026	Ancien dépôt de l'armée américaine
PORT DE BOUC	13SIS07127	Halte-garderie Odette Monot
PORT DE BOUC	13SIS07128	Crèche Petit Jardin des Aigues Douces
PORT SAINT LOUIS DU RHONE	13SIS07129	SITE DE LA SOCIETE CHAFOT DE GERLAND
PORT SAINT LOUIS DU RHONE	13SIS07130	TOTAL ADDITIVES FOR LUBRICANTS SPECIALTY [illegible]
ROUNAT	13SIS07131	ENVAL
SAINT MARTIN DE CRAU	13SIS06145	SOCIETE [illegible] Trave
SAINT MARTIN DE CRAU	13SIS07030	Réserve naturelle des Coussouls de Crau - zone de l'accident de 2009
SAINT VICTORET	13SIS07594	Société Adidas-Levy
SAINTES MARIES DE LA MER	13SIS06449	ANCIENNE DECHARGE LES SALANQUETTES
SALON DE PROVENCE	13SIS07014	ANCIENNE USINE à GAZ de SALON
SALON DE PROVENCE	13SIS07130	Lycée privé professionnel Le Rocher
SALON DE PROVENCE	13SIS07129	Ecole élémentaire " les Bressons "
SEPTEMES LES VALLONS	13SIS07548	FRICHE INDUSTRIELLE DE SEPTEMES
VELAUX	13SIS06146	MIDIFER
VELAUX	13SIS07199	DEPOT DE LA PLAINE DE PECOUT
VITROLLES	13SIS06143	CRASSIER DES BOUES ROUGES

Ces Secteurs d'Informations des Sols sont annexés au présent arrêté préfectoral.

ARRÊT

Annexes

Arrêtés

Article 2 URBANISME

Les Secteurs d'Information sur les Sols mentionnés à l'article 1 sont publiés sur le site Internet http://www.georisques.gouv.fr .

Conformément aux articles L.125-6 du code de l'environnement et R.151-53 10° du code de l'urbanisme, les Secteurs d'Information sur les Sols définis par le présent arrêté sont annexés au Plan Local d'Urbanisme ou au document d'urbanisme en vigueur des communes concernées.

Conformément à l'article L.556-2 du Code de l'environnement, les projets de construction ou de lotissement prévus dans un secteur d'information sur les sols tel que prévu à l'article L.125-6 du même code, font l'objet d'une étude des sols afin d'établir les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols.

Conformément aux articles R.431-16 et R.442-8-1 du code de l'urbanisme, pour les projets soumis à permis de construire ou d'aménager, le maître d'ouvrage fournit dans le dossier de demande de permis une attestation garantissant la réalisation d'une étude des sols et de sa prise en compte dans la conception du projet de construction ou de lotissement.

Article 3 OBLIGATION D'INFORMATION DES ACQUEREURS ET LOCATAIRES

Conformément à l'article L.125-7 du Code de l'environnement, sans préjudice de l'article L.514-20 et de l'article L.125-5, lorsqu'un terrain ou un bien immobilier situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L.125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'État, en application de l'article L.125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Article 4 NOTIFICATIONS ET PUBLICITE

Conformément à l'article R.125-46 du code de l'environnement, le présent arrêté est notifié aux maires des communes et aux présidents des EPCI compétents en matière de plan local d'urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale dont le territoire comprend un ou plusieurs Secteurs d'Informations des Sols mentionnés à l'Article 1.

Il est affiché pendant un mois au siège des mairies et des EPCI compétents concernés.

Le présent arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département des Bouches-du-Rhône.

Annexes

Arrêtés

7

Article 5 DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de l'affichage du présent arrêté.

Article 6 EXECUTION

-La Secrétaire Générale de la Préfecture des Bouches-du-Rhône,
- Les Maires des communes désignées à l'Article 1,
- Les Présidents d'EPCI dont dépendent les communes désignées à l'Article 1,
- La Directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Provence-Alpes-Côte d'Azur,

et tout agent de la force publique,

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

NMT

Annexes

Arrêtés

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DES BOUCHES-DU-RHONE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES ET DE LA MER
Service Urbanisme

Arrêté n° IAL-130103-3
modifiant l'arrêté n° IAL-110112 du 26 mai 2011
relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers
situés sur la commune de
SALON-DE-PROVENCE

Le Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur
Préfet de la zone de défense et de sécurité Sud
Préfet des Bouches-du-Rhône

Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R125-27, et R563-4, D563-8-1 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.
Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements,
Vu l'arrêté préfectoral n° IAL-001 du 7 février 2006 fixant la liste des communes des Bouches-du-Rhône concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs,
Vu l'arrêté préfectoral n° IAL- 130103-02 du 29 mai septembre 2011 relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers situés sur la commune de Salon-de-Provence,
Vu l'arrêté préfectoral du 13 décembre 2017 portant délégation de signature à Monsieur Jean-Philippe D'Issernio, Directeur Départemental interministériel des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône, notamment en matière d'acte relatif à l'information des acquéreurs et des locataires,
Vu l'arrêté n° 13-2017-12-14-003 du 14 décembre 2017 du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône portant délégation de signature aux agents de la Direction Departementale des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône,
Vu l'arrêté préfectoral du 13 mars 2018 approuvant l'établissement d'un plan de prévention des risques séisme et mouvements de terrain sur la commune de Salon-de-Provence.

Sur proposition de M le directeur départemental interministériel des territoires et de la mer des Bouches-du-Rhône;

Annexes

Arrêtés

ARRÊTE

ARTICLE 1

Le document d'information communal (DCI) de la commune de **Salon-de-Provence** joint à l'arrêté n° IAL-130193-02 du 26 mai 2011 est remplacé par le DCI mis à jour et annexe au présent arrêté

ARTICLE 2 :

Les documents nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune de **Salon-de-Provence**, comprend : la mention des risques naturels et technologiques pris en compte, la cartographie des zones exposées, l'intitulé des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer, le lien internet de la liste actualisée des arrêtés ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique, le niveau de sismicité réglementaire attaché à la commune. Le document communal d'information sera mis à jour au regard des conditions mentionnées à l'article L 125-5 du Code de l'environnement. Il est librement consultable en mairie de **Salon-de-Provence**, en direction départementale des territoires et de la mer des Bouches-du-Rhône et accessible depuis le site internet des services de l'État dans le département à l'adresse suivante :
http://bouches-du-rhone.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Information-Acquereurs-Locataires

ARTICLE 3

Une copie du présent arrêté et du document communal d'information qui lui est annexé est adressée au maire de la commune de **Salon-de-Provence** et à la chambre départementale des notaires. Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département des Bouches-du-Rhône

ARTICLE 4

Le secrétaire général de la préfecture des Bouches-du-Rhône, le directeur de cabinet, le sous-préfet d'Aix-en-Provence, le directeur départemental interministériel des territoires et de la mer des Bouches du Rhône, et le maire de la commune de **Salon-de-Provence** sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté

Marseille, le 5 septembre 2018

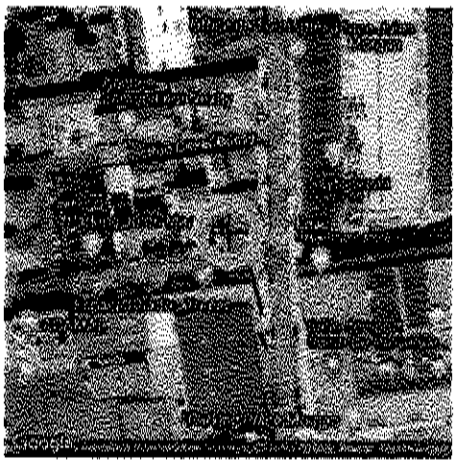
pour le préfet, par délégation

Le Chef du Service Urbanisme

SIGNÉ

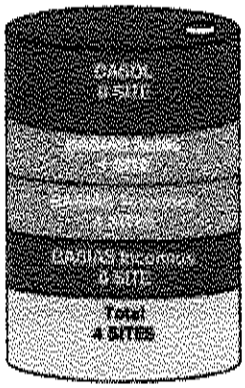
Bénédicte Moisson-de-Vaux

Etat des Risques de Pollution des Sols (ERPS)*

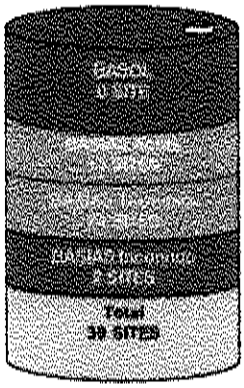


Réalisé en ligne par**	Media Immo
Pour le compte de	SAS DIAG H.C.
Numéro de dossier	SPIN/23/IMO/0816
Date de réalisation	15/12/2023
Localisation du bien	195 place Jules Morgan 13300 SALON DE PROVENCE
Section cadastrale	AY 189
Altitude	72.22m
Données GPS	Latitude 43.638497 - Longitude 5.093821
Désignation du bailleur	QUINCY ROZES Severine
Désignation du locataire	

Dans un rayon de 200m autour du bien



Dans un rayon entre 200m et 500m du bien



Conclusion

A ce jour et selon les informations transmises par le BRGM et le MEDDE, il s'avère qu'à moins de 500m du bien :

- 0 site pollué (ou potentiellement pollué) est répertorié par **BASOL**.
- 43 sites industriels et activités de service sont répertoriés par **BASIAS**.
- 43 sites sont répertoriés au total.

MEDIA IMMO
114, rue Louis Desgoffe,
91400 CORBEIL ESSONNES
Tél. 01 60 90 40 36
SIRET 750 675 639 [illegible] EVRY

Fait à Corbeil Essonnes, le 15/12/2023

* Ce présent document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à l'acquéreur ou au locataire, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols.

*** Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ERPS du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données BASOL, BASIAS, CASIAS et des futurs SIS soient à jour.*

Document réalisé à partir des bases de données BASIAS, BASOL et CASIAS
(gérées par le BRGM - Bureau de Recherches Géologiques et Minières et le MEDDE - Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie)

SOMMAIRE

Synthèse de votre Etat des Risques de Pollution des Sols
Qu'est-ce que l'ERPS ?
Cartographie des sites situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien
Inventaire des sites BASOL / BASIAS situés à moins de 200m du bien, 500m du bien et non localisés

Qu'est-ce que l'ERPS ?

Ce document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à l'acquéreur ou au locataire, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols.

Qu'est-ce qu'un site pollué ?

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution suceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement. Ces situations sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou à des épandages de produits chimiques, accidentels ou pas. Il existe également autour de certains sites des contaminations dues à des retombées de rejets atmosphériques accumulés au cours des années voire des décennies.

Comment sont établis les périmètres et attributs des futurs SIS ?

Le préfet élabore la liste des projets de SIS et la porte à connaissance des maires de chaque commune. L'avis des maires est recueilli, puis les informations de pollution des sols sont mises à jour grâce à la contribution des organismes participants. Ces secteurs seront représentés dans un ou plusieurs documents graphiques, **à l'échelle cadastrale**.

Quels sont les derniers changements ?

Le décret n° 2022-1289 du 1er octobre 2022 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires sur les risques vient renforcer le formalisme de l'état de pollution des sols. Depuis le 1er janvier 2023, l'ERP doit mentionner le dernier arrêté pris par le préfet sur l'existence d'un SIS, la date d'élaboration, le numéro des parcelles concernées, ainsi que des dispositions réglementaires, tout en reprenant les informations à disposition dans le système d'information géographique (art R125-26 du Code de l'environnement).

Que signifient BASOL, BASIAS et CASIAS ?

➡ **BASOL** : **BA**se de données des sites et **SOL**s pollués (ou potentiellement pollués) par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

➡ **BASIAS** : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service, réalisée essentiellement à partir des archives et gérée par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières). Il faut souligner qu'une inscription dans BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.

➡ **CASIAS** : Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Service, présentant l'historique des activités industrielles ou de services que se sont succédé au cours du temps. [illegible]

Que propose Media Immo ?

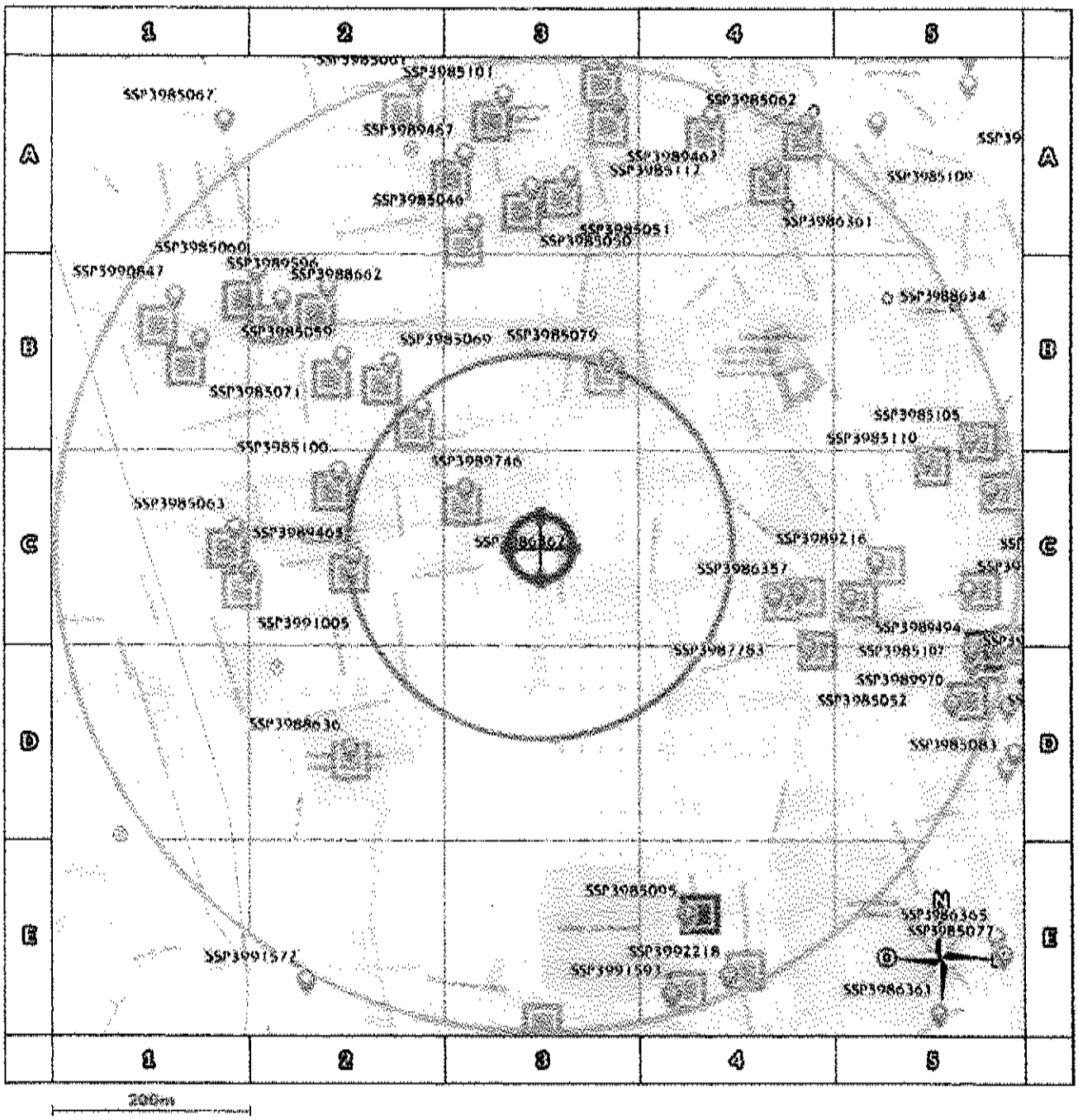
Media Immo vous transmet, à titre informatif, les informations actuellement disponibles et rendues publiques par l'Etat à travers les bases de données BASOL et BASIAS, et sur CASIAS.

Quels sont les risques si le vendeur ou le bailleur n'informe pas l'acquéreur ou le locataire ?

*« A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, **dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution**, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la **résolution du contrat** ou, selon le cas, de **se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer**. L'acquéreur peut aussi demander la **réhabilitation du terrain aux frais du vendeur** lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente ». (Extrait du Décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015)*

Cartographie des sites

situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien



BASOL : BAse de données des sites et SOLs pollués (ou potentiellement pollués)

BASIAS en activité : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service

BASIAS dont l'activité est terminée : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service

BASIAS dont l'activité est inconnue : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service

Sites CASIAS : Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Service

Emplacement du bien

Zone de 200m autour du bien

Zone de 500m autour du bien

Retrouvez sur cette cartographie un inventaire des sites pollués (ou potentiellement polluée) situés à moins de 500m du bien représentés par les pictos , , et .

Chacun de ces pictos est détaillé sur la page suivante grâce à sa lettre et son numéro (A2, B4, ...) qui vous aideront à vous repérer sur la carte.

Le descriptif complet des sites CASIAS est consultable sur le site *https://georisques.gouv.fr/*.

Inventaire des sites BASOL / BASIAS

situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien

Repère	Nom	Activité des sites situés à moins de 200m	Distance (Environ)
C3	Dr Sévéri	laboratoire de biologie médicale Stockage de produits chimiques (minéraux, organiques, notamment ceux qui ne sont pas associés à leur fabrication, ...)	91 m
B2	Alex CARDONA	Chaudronnerie, tonnellerie;Traitement et revêtement des métaux (traitement de surface, sablage et métallisation, traitement électrolytique, application de vernis et peintures);Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	176 m
B3	SOCONY VACUUM FRANCAISE	Commerce de gros, de détail, de désserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	187 m
C2	Carrosserie NENNA	Chaudronnerie, tonnellerie;Carrosserie, atelier d'application de peinture sur métaux, PVC, résines, plastiques (toutes pièces de carénage, internes ou externes, pour véhicules...)	197 m

Repère	Nom	Activité des sites situés de 200m à 500m	Distance (Environ)
C2	CAISSERIE MECANIQUE	Fabrication d'emballages en bois	221 m
B2	EDMOND FABRE	Fabrication de savons, de produits d'entretien et de parfums	231 m
C4	M. Jean-Claude Meo	Démantèlement d'épaves, récupération de matières métalliques recyclables (ferrailleur, casse auto...)	253 m
B2	FRERES BLANC	Garages, ateliers, mécanique et soudure;Commerce de gros, de détail, de désserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	273 m
C4	Henri Roux	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	276 m
D2	Commune de Salon-de-Provence	Centre Nautique Municipal Depot de liquides inflammables (D.L.I.)	293 m
D4	MARIUS MICHEL ET CIE	Production et distribution de combustibles gazeux (pour usine à gaz, générateur d'acétylène) mais pour les autres gaz industriels voir C20.11Z	302 m
C1	Non renseigné	SA Exploitation de la clinique du Dr VIGNOLI Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	308 m
A3	ABEL ATHENOUX	Fabrication de charpentes et d'autres menuiseries	315 m
C1	SAVONNERIE DE M.FERNAND COUDERC	Fabrication de savons, de produits d'entretien et de parfums	319 m
B2	AVIA // Société des Pétroles Shell Berre	SHELL Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	330 m
C5	MICHELS ET ARMAND	Garages, ateliers, mécanique et soudure;Commerce de gros, de détail, de désserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	330 m
A3	CAIRET ET GALLAS	Garages, ateliers, mécanique et soudure;Commerce de gros, de detail, de désserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	343 m
C5	Société EDF-GDF Services Provence	Production et distribution de combustibles gazeux (usine à gaz)	354 m
A3	DUBUISSOU ET RASSAT (ancien Ets Rebière)	Garages, ateliers, mécanique et soudure	356 m
B2	YAMAHA // INDECOM	Entretien et réparation de véhicules automobiles (ou autres);Commerce de gros, de détail, de désserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	358 m
A3	MICHEL Louis	Blanchisserie-teinturerie (gros, ou détail lorsque les pressings de quartier sont retenus par le Comité de pilotage de l'IHR) : blanchissement et traitement des pailles, fibres textiles, chiffons	385 m
B1	BOUYOL ET PEGLION	Fabrication de caoutchouc synthétique (dont fabrication et/ou dépôt de pneus neufs et rechapage, ...)	395 m
B1	JEAN BERNARD, JM James (1968)	Commerce de gros, de détail, de désserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	405 m
B1	ROUBY	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	409 m

Repère	Nom	Activité des sites situés de 200m à 500m	Distance (Environ)
[illegible]	SARL CARLTON SERVICE	Blanchisserie-teinturerie (gros, ou détail lorsque les pressings de quartier sont retenus par le Comité de pilotage de l'IHR) ; blanchissement et traitement des pailles, fibres textiles, chiffons	413 m
A7	PRESSING + NET // ex: ETS BLANCHET	Blanchisserie-teinturerie (gros, ou détail lorsque les pressings de quartier sont retenus par le Comité de pilotage de l'IHR) ; blanchissement et traitement des pailles, fibres textiles, chiffons	435 m
A8	SAVONNERIE CYPRIEN GILLET	Fabrication de savons, de produits d'entretien et de parfums	436 m
A9	Polge	Blanchisserie-teinturerie (gros, ou détail lorsque les pressings de quartier sont retenus par le Comité de pilotage de l'IHR) ; blanchissement et traitement des pailles, fibres textiles, chiffons	438 m
[illegible]	France PARE BRISE // STE Automobile Salonaise	Carrosserie, atelier d'application de peinture sur métaux, PVC, résines, platiques (toutes pièces de carénage, internes ou externes, pour véhicules...)	450 m
[illegible]	UNION INDUSTRIELLE DES PETROLES (UIP)	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	451 m
[illegible]	Société Armand-Castellan	Garage Gambetta Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	458 m
A12	M.RAMPAL	Fabrication de savons, de produits d'entretien et de parfums	465 m
[illegible]	LUCIEN TESSIER	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	466 m
[illegible]	Société Provence Automobile	Carrosserie, atelier d'application de peinture sur métaux, PVC, résines, platiques (toutes pièces de carénage, internes ou externes, pour véhicules...);Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	469 m
[illegible]	Société Cap Essence	Dépôt ou stockage de gaz (hors fabrication cf. C20.11Z ou D35.2)	472 m
[illegible]	OLLIVIER ET MILETTO	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	475 m
[illegible]	LEONARD MATHIEU	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	476 m
[illegible]	Entreprise de Monsieur HERRERO, ex AUGUSTE LAUGIER	Station du Rond Point Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage);Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	479 m
[illegible]	Ste SMB Nissan	Entretien et réparation de véhicules automobiles (ou autres);Carrosserie, atelier d'application de peinture sur métaux, PVC, résines, platiques (toutes pièces de carénage, internes ou externes, pour véhicules...)	479 m
[illegible]	SARL Pyrame Plus	Traitement et revêtement des métaux (traitement de surface, sablage et métallisation, traitement électrolytique, application de vernis et peintures);Décharge de pneus usagés	482 m
[illegible]	//ex: Ste EDF-GDF Provence	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	489 m
[illegible]	BLIE EMILE BERNARD MICHEL	Fonderie	494 m
[illegible]	Mr Marc MATARESE	Carrosserie, atelier d'application de peinture sur métaux, PVC, résines, platiques (toutes pièces de carénage, internes ou externes, pour véhicules...)	498 m

Nom	Activité des sites non localisés
Aucun site non localisé	

Etat des nuisances sonores aériennes

En application des articles L 112-3 et L 112-9 du Code de l'Urbanisme

Réalisé en ligne* par	SAS DIAG H.C.
Numéro de dossier	SPIN/23/IMO/0816
Date de réalisation	15/12/2023
Localisation du bien	195 place Jules Morgan 13300 SALON DE PROVENCE
Section cadastrale	AY 189
Altitude	72.22m
Données GPS	Latitude 43.638497 - Longitude 5.093821
Désignation du bailleur	QUINCY ROZES Severine
Désignation du locataire	

** Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ENSA du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données soient à jour.*

EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS D'EXPOSITION AU BRUIT	
Zone C - SALON DE PROVENCE	000 AY 189

SOMMAIRE

Synthèse de votre Etat des Nuisances Sonores Aériennes
Imprimé Officiel (feuille rose/violette)
Cartographie
Prescriptions d'Urbanisme applicables dans les zones de bruit des Aérodromes
Annexes : Arrêtés

Etat des nuisances sonores aériennes

En application des articles L 112-3 et L 112-9 du Code de l'Urbanisme

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112-9 du code de l'Urbanisme) à caractère de utilité publique à opposer à toute demande de permis de construire ou d'autorisation d'urbanisme.

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

du : 28/07/1999 mis à jour le : 19/09/2016

Adresse de l'immeuble
195 place Jules Morgan
13300 SALON DE PROVENCE

Cadastre
AY 189

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans d'exposition au bruit (PEB)

- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB : oui ☑ non ☐
  - révisé ☑ approuvé ☐ date : 19/09/2016
  - si oui, nom de l'aérodrome : SALON DE PROVENCE
- L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation : oui ☑ non ☐
  - si oui, les travaux prescrits ont été réalisés : oui ☐ non ☐
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB : oui ☐ non ☑
  - révisé ☐ approuvé ☐ date :
  - si oui, nom de l'aérodrome :

Situation de l'immeuble au regard du zonage d'un plan d'exposition au bruit

- L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :

zone A* forte	☐	zone B* forte	☐	zone C* modérée	☑	zone D*	☐

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances prises en compte

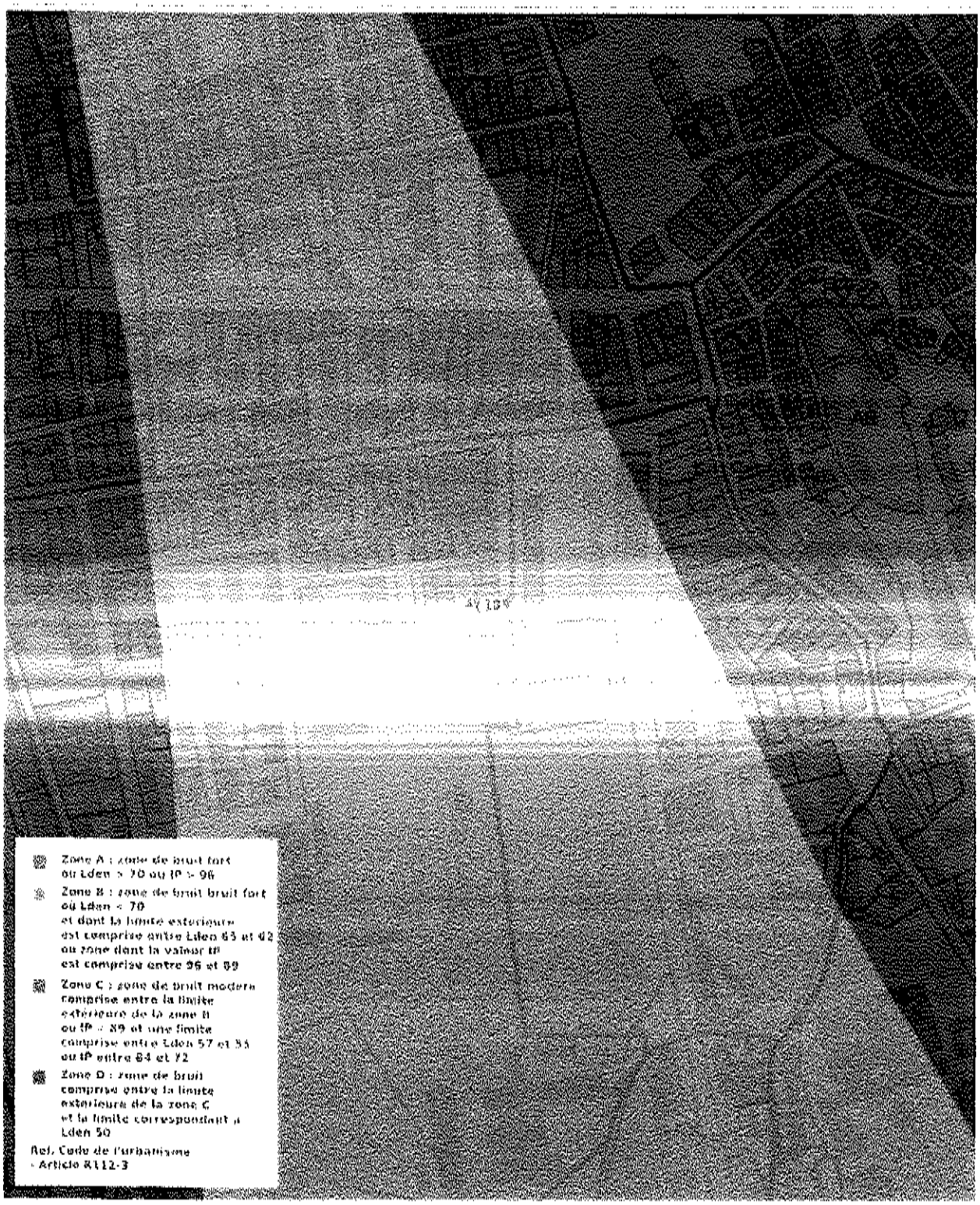
Consultation en ligne sur https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb
Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de SALON DE PROVENCE
Plan disponible en Préfecture et/ou en Mairie de SALON DE PROVENCE

Bailleur - Locataire

Bailleur	QUINCY ROZES Severine
Locataire	
Date	15/12/2023

Fin de validité : 15/06/2024

Cartographie du Plan d'Exposition au Bruit



Prescriptions d'Urbanisme applicables dans les zones de bruit des Aérodromes

PRESCRIPTIONS D'URBANISME APPLICABLES DANS LES ZONES DE BRUIT DES AERODROMES

CONSTRUCTIONS NOUVELLES	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs en transit				
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone	dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité agricole	dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité aéronautique	s'ils ne peuvent être localisés ailleurs			
Constructions à usage industriel, commercial et agricole	s'ils ne risquent pas d'entraîner l'implantation de population permanente			
Equipements publics ou collectifs	s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes			
Maisons d'habitation individuelles non groupées			si secteur d'accueil déjà urbanisé et desservi par équipements publics sous réserve d'un faible accroissement de la capacité d'accueil	
Immeubles collectifs à usage d'habitation				
Habitat groupé (lotissement, ...) parcs résidentiels de loisirs				

HABITAT EXISTANT	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Opérations de rénovation, de réhabilitation, d'amélioration, d'extension mesurée ou de reconstruction des constructions existantes	sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances			
Opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants			si elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores	

CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET HABITAT EXISTANT		
autorisé sous réserve de mesures d'isolation acoustique	autorisé sous conditions	Non autorisé

© DGAC 2004

Arrêtés
SALON DE PROVENCE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté Egalité Fraternité

Préfecture des Bouches-du-Rhône

DIRECTION DES COLLECTIVITES LOCALES ET DU CADRE DE VIE

Dossier suivi par:
Mlle BONHOMMET
Tél. : 04.91.15.69.14.

ARRETE
PORTANT APPROBATION DU PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DE L'AERODROME DE SALON-DE-PROVENCE

LE PREFET DE LA REGION PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR
PREFET DES BOUCHES-DU-RHONE
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR

- VU le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L 147-1 à L 147-6 et R 147-1 à R 147-11,

- VU le Code de l'Aviation Civile,

- VU la loi n° 85-696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes,

- VU le décret n° 87-339 du 21 Mai 1987 définissant les modalités de l'enquête publique relative aux plans d'exposition au bruit des aérodromes,

- VU le décret n° 87-340 du 21 mai 1987 fixant les conditions d'établissement des plans d'exposition au bruit des aérodromes,

- VU le décret n° 97-607 du 31 mai 1997 relatif aux règles de protection contre le bruit,

- VU la circulaire interministérielle du 19 janvier 1988 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes ,

- VU la décision préfectoral du 25 juillet 1978 rendant disponible le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Salon-de-Provence,

- VU l'arrêté préfectoral du 28 Janvier 1999 mettant en œuvre la révision du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Salon-de-Provence, dressé par le Service Technique des Bases Aériennes sous le n° STBA/EGU/A du 26 Juin 1976,

- VU le projet de plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Salon-de-Provence dressé par le Service Technique des Bases Aériennes sous le n° STBA/EGA/49/Dmc ter,

- VU les avis des communes de GRANS en date du 22 Février 1999,
de LANCON-DE-PROVENCE en date du 16 Mars 1999,
de SALON-DE-PROVENCE en date du 26 Février 1999,

.../...

Arrêtés

SALON DE PROVENCE

- VU l'arrêté préfectoral du 12 Avril 1999 prescrivant la mise à l'enquête publique du projet de plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Salon-de-Provence,

- VU le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur,

- VU l'accord donné par le Ministre de la Défense - Direction de l'Infrastructure de l'Air - sous le n° 5680/DEP/DCIA/SDA/SU en date du 22 Juillet 1999,

- Considérant que l'approbation du plan d'exposition au bruit et le choix du périmètre extérieur de la zone C sont motivés par la volonté d'éviter que des populations nouvelles s'installent dans les secteurs où la gêne est réelle ou susceptible de l'être,

- Considérant qu'il y a lieu que l'avenir de l'aérodrome qui constitue d'une part un équipement indispensable à l'Armée de l'Air pour la formation de ses pilotes et d'autre part un atout économique pour la région de Salon-de-Provence, ne soit pas compromis par une évolution de l'urbanisation dans ces mêmes secteurs,

- Considérant que l'aérodrome militaire de Salon-de-Provence est une plate forme à usage restreint et que la structure de son trafic et son évolution sont bien maîtrisées, et que la recherche de conditions d'exploitation de l'aérodrome moins génératrices de nuisances phoniques a déjà été engagée et a partiellement abouti à la modification des conditions d'exploitation de l'aérodrome,

- Considérant que le choix de la courbe d'indice psophique 80 comme limite de la zone C a été fait au regard de l'urbanisation existante à Salon-de-Provence et Lançon-de-Provence et que le choix d'un indice de valeur moindre en application du décret du 31 Mai 1997 aurait conduit à des contraintes urbanistiques supplémentaires jugées excessives,

- Considérant que le plan d'exposition au bruit proposé n'implique aucun projet d'extension ou de modification des infrastructures de l'aérodrome,

- SUR proposition du Secrétaire Général de la Préfecture des Bouches-du-Rhône ;

ARRETE

ARTICLE 1 : Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome militaire de Salon-de-Provence annexé au présent arrêté est approuvé. La limite extérieure de la zone de bruit modéré (zone C) est la courbe correspondant à l'indice psophique 80.

ARTICLE 2 : Le plan d'exposition au bruit comprend:
- une notice explicative du P.E.B. de Salon-de-Provence,
- un document graphique au 1/25000 référé sous le n° STBA/EGA/49/Dmc ter de Juillet 1999, délimitant les zones de bruit fort (A et B) et la zone de bruit modéré (C).

ARTICLE 3 : Les plans d'occupation des sols des communes de Grans, Lançon-de-Provence et de Salon-de-Provence doivent être mis en compatibilité avec les dispositions du plan d'exposition au bruit, en particulier celles qui découlent de l'application de l'article L 147-5 du Code de l'Urbanisme.

.../...

Arrêtés

SALON DE PROVENCE

ARTICLE 4 : Le présent arrêté et le plan d'exposition au bruit sont tenus à la disposition du public dans les mairies des communes de Grans, Lançon-de-Provence et Salon-de-Provence ainsi qu'à la Préfecture des Bouches-du-Rhône (Direction des Collectivités Locales et du Cadre de vie), à la Sous-Préfecture d'Aix-en-Provence et au Service Spécial des Bases Aériennes Sud Est.

ARTICLE 5 :Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie de chacune des communes susvisées pour l'information du public. Un avis sera par ailleurs inséré dans deux journaux à diffusion régionale et locale dans le département des Bouches-du-Rhône.

ARTICLE 6 : Le présent arrêté et le plan d'exposition au bruit seront notifiés aux Maires des communes de Grans, de Lançon-de-Provence et de Salon-de-Provence.

ARTICLE 7 : Ce plan d'exposition au bruit entrera en vigueur en se substituant au précédent dès que les formalités de publicité prévues à l'article 5 susvisé seront effectives.

Il sera alors opposable à tous documents d'urbanisme.

ARTICLE 8 : Le Secrétaire général de la Préfecture des Bouches-du-Rhône, le Sous-Préfet d'Aix-en-Provence, le Directeur Départemental de l'Equipement, le Chef du Service Spécial des Bases Aériennes du Sud-Est et les Maires des communes visés à l'article 4, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'Etat.

Ampliation de cet arrêté sera adressée au Ministre de la Défense - Direction Centrale de l'Infrastructure de l'Air - ainsi qu'au Ministre de l'Equipement, des Transports et du Logement - Direction Générale de l'Avintion Civile -.

Marseille, le 28 JUIL. 1999

Pour copie conforme
Le Directeur
des Collectivités Locales
et du Cadre de Vie
Yves JALABERT

Pour le Préfet
Le Secrétaire Général Adjoint
Pierre GRÉGOIRE

59 Boulevard Paul PEYTRAL - 13282 Marseille Cedex 20 . ☎ : 04.91.15.80.00 .