

Bail Commercial

Entre :

**« BRICO JARDIN CAMPAGNE 32 - BJC 32 »**

**&**

**« AUTO MOBIL'GLASS »**

## Table des matières

Table des matières.....	2
ARTICLE 1 – IMMEUBLE.....	6
1.1 Titre de propriété.....	6
1.2 État des risques et pollutions.....	6
1.3 Sinistre antérieur lié à une catastrophe naturelle ou technologique.....	6
1.4 Accessibilité - ERP.....	7
1.5 Environnement, sol et sous-sol.....	7
1.6 Équipements, Hygiène et Sécurité.....	8
1.7 Diagnostic de Performance Énergétique.....	8
1.8 État du bâtiment relatif à la présence de termites.....	8
ARTICLE 2 – DÉSIGNATION.....	9
ARTICLE 3 – DURÉE.....	10
3.1 Durée initiale.....	10
3.2 Renouvellement.....	10
ARTICLE 4 – DESTINATION.....	11
4.1 Activités autorisées.....	11
4.2 Autorisations.....	11
ARTICLE 5 – LOYER.....	12
5.1 Montant du loyer.....	12
5.2 Paiement du loyer.....	12
5.3 Indexation du loyer.....	13
5.4 Loyer de renouvellement.....	14
ARTICLE 6 – GARANTIES.....	14
ARTICLE 7 – CHARGES.....	15
7.1 Détermination des charges communes.....	15
7.2 Détermination des charges privatives.....	16
7.3 Répartition.....	16
7.4 Modalités de paiement.....	16
ARTICLE 8 – TAXES ET IMPÔTS.....	17
8.1 TVA.....	17
8.2 Taxes et impositions communes.....	17
8.3 Taxes et impositions privatives.....	18
ARTICLE 9 – JOUISSANCE.....	18
9.1 Utilisation des Locaux.....	18
9.2 Signalétique.....	18
9.3 Gardiennage – Services Collectifs.....	19
9.4 Garnissement et Exploitation des Locaux.....	19
9.5 Entretien et Maintien en conformité.....	19
9.6 Destruction des parasites.....	20
9.7 Visite des Locaux.....	20
ARTICLE 10 – TRAVAUX.....	20
10.1 États des Travaux effectués et prévisionnels.....	20
10.2 Travaux du BAILLEUR ou du syndicat des copropriétaires.....	21
10.3 Travaux du PRENEUR.....	22
10.4 Environnement.....	23
10.5 Accession.....	23
ARTICLE 11 – DESTRUCTION - ASSURANCES.....	24
11.1 Destruction.....	24
11.2 Assurances du BAILLEUR.....	24
11.3 Assurances du PRENEUR.....	25
11.4 Renoncations à recours.....	26

ARTICLE 12 – SOUS-LOCATION – LOCATION-GERANCE.....	26
ARTICLE 13 – CESSION .....	28
13.1 Droit de cession .....	28
13.2 Formalisme.....	28
13.3 Solidarité .....	29
13.4 État des Lieux .....	29
13.5 Droit de préférence du BAILLEUR en cas de cession ou d’apport .....	30
13.6 Droit de préemption du PRENEUR en cas de cession de l’Immeuble.....	31
ARTICLE 14 – INEXÉCUTION .....	31
14.1 Clause pénale moratoire .....	31
14.2 Clause résolutoire .....	31
14.3 Exécution forcée .....	32
ARTICLE 15 – RESTITUTION DES LOCAUX.....	32
ARTICLE 16 – DÉCLARATIONS FINALES .....	33
16.1 Déclarations du PRENEUR.....	33
16.2 Autonomie de la volonté.....	34
16.3 Modifications Tolérances.....	34
ARTICLE 17 – FRAIS-ENREGISTREMENT-HONORAIRES.....	34
ARTICLE 18 – ÉLECTION DE DOMICILE.....	34
ARTICLE 19 – ANNEXES .....	35

**ENTRE LES SOUSSIGNÉES :**

- La société « **BRICO JARDIN CAMPAGNE 32 - BJC 32** », Société à Responsabilité Limitée au capital de 38.500 Euros, ayant son siège social à MIRANDE (Gers), Route de Tarbes, Zone Industrielle de Pountet, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'AUCH, sous le numéro 394 047 591.

Représentée par Monsieur Gérard DEBATS, ès qualités de gérant associé de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes de l'assemblée générale des associés de ladite société en date du 22 février 2019.

**Ci-après dénommée "LE BAILLEUR"**

**D'UNE PART**

**ET**

- La société « **AUTO MOBIL'GLASS** », Société à Responsabilité Limitée au capital de 10.000 Euros, ayant son siège social à LANNEMEZAN (Hautes-Pyrénées), 321 Rue Georges Clémenceau, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TARBES, sous le numéro 838 203 503.

Représentée par Monsieur Christophe MEPONTE, agissant en qualité de Gérant et d'associé unique de ladite société.

**Ci-après dénommée "LE PRENEUR"**

**D'AUTRE PART**



4  
eu

## EXPOSÉ

Le BAILLEUR et le PRENEUR déclarent d'abord ce qui suit :

1. Le BAILLEUR et le PRENEUR déclarent ne pas être actuellement et n'avoir jamais été ni en état de faillite personnelle, liquidation des biens, redressement judiciaire, cessation des paiements ou règlement amiable, ni en état de surendettement ou de rétablissement personnel.
2. Ils déclarent tous deux être informés des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil, aux termes duquel :

*« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant. Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation. Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.*

*Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.*

*Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.*

*Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »*

et y avoir pleinement satisfait en recevant l'un de l'autre, préalablement à la signature des présentes, tous les éléments d'information et documents nécessaires à leur décision de s'engager.

3. L'ensemble des clauses et conditions du présent acte a été librement discuté et négocié entre eux, avec l'assistance de tout conseil qu'ils ont été libres de s'adjoindre. Le présent bail résulte de l'échange de divers projets d'acte qui ont pu faire l'objet de modifications et d'ajustements, le tout dans un contexte de négociation de bonne foi.

En conséquence, le BAILLEUR et le PRENEUR reconnaissent que le présent bail commercial est un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil et que l'article 1171 relatif aux contrats d'adhésion n'est donc pas ici applicable.

4. Le terme « Locaux » désigne les locaux objets du présent bail, et le terme « Immeuble » désigne l'ensemble immobilier au sein duquel les Locaux sont situés.
5. Le bail et ses annexes exprime l'intégralité de l'accord des parties et annule et remplace tous autres accords éventuellement conclus préalablement entre le BAILLEUR et le PRENEUR et qui auraient pour objet les mêmes Locaux.

CECI EXPOSÉ et conformément aux articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, le BAILLEUR confère au PRENEUR, qui accepte, un bail commercial portant sur les Locaux dont la désignation suit.

## **ARTICLE 1 – IMMEUBLE**

### **1.1 Titre de propriété**

Le BAILLEUR déclare être propriétaire des Locaux ci-dessus désignés :

1°/ En ce qui concerne le terrain pour l'avoir acquis de la société dénommée « SCI B.L.A », Société Civile Immobilière au capital de 30.489,80 Euros, dont le siège social est à BERDOUES (Gers), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'AUCH sous le numéro 392 534 194, aux termes d'un acte reçu par Maître Françoise CALMELS-SENTENAC, Notaire Associée à MIRANDE (Gers), le 28 novembre 2008, dont une copie authentique a été publiée à la Conservation des Hypothèques d'AUCH (Gers), le 5 décembre 2008, volume 2008 P, numéro 6750.

2°/ Et les constructions pour les avoir faites édifier en vertu d'un permis de construire délivré par Monsieur le Maire de SAINT MARTIN, le 6 février 2008 sous le numéro PC3238907M1007.

Le PRENEUR devra respecter les charges et conditions du règlement de copropriété, du règlement intérieur, du cahier des charges ou de tout document régissant l'Immeuble, s'ils existent ou venaient à exister, et dont copie lui sera alors communiqué par le BAILLEUR.

Le Bailleur se réserve le droit d'apporter auxdits règlements et documents toutes modifications. Ces modifications, ainsi que, le cas échéant, tout autre règlement applicable, s'imposeront au Preneur, ainsi que celui-ci le reconnaît, dès qu'ils auront été portés à sa connaissance.

### **1.2 État des risques et pollutions**

Un état relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués concernant l'immeuble d'exploitation du fonds de commerce objet des présentes, établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral n° 2013087-0007 du 28 mars 2013, demeurera ci-annexé. (ANNEXE 1)

Le PRENEUR prend acte de ces informations, déclare s'en satisfaire et en faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR.

### **1.3 Sinistre antérieur lié à une catastrophe naturelle ou technologique**

Le BAILLEUR déclare qu'aux termes de l'acte d'acquisition des biens immobiliers, il n'est fait mention d'aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L. 128-2 du code des assurances).

Par ailleurs, le Bailleur déclare que depuis qu'il est propriétaire des biens immobiliers, aucun sinistre de cette nature n'est intervenu.

*JE*

6  
c |

## 1.4 Accessibilité - ERP

Il est rappelé au PRENEUR que les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes :

- Tenir un registre de sécurité et un registre d'accessibilité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

Le PRENEUR déclare que ces informations sont en rapport avec l'effectif du public qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité et en fait en conséquence, son affaire personnelle, sans recours contre le BAILLEUR.

## 1.5 Environnement, sol et sous-sol

### a) Situation de l'Immeuble au regard de l'environnement

Le BAILLEUR informe le PRENEUR que l'Immeuble dont dépendent les Locaux n'est pas incompatible avec les activités de vente, de pose, de réparation de tout vitrage automobile et de tous produits et/ou accessoires complémentaires.

### b) Situation de l'immeuble en Secteur d'Information sur les Sols

Conformément à l'article L. 125-7 du code de l'environnement, le BAILLEUR, après avoir consulté les bases de données publiques BASOL (base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif) et BASIAS (inventaire historique de sites industriels et activités de service), informe le PRENEUR que l'Immeuble dont dépendent les Locaux n'est pas répertorié, à la date de signature du présent bail, sur ces bases de données.

Il résulte de l'état des risques et pollutions ci-annexé que l'Immeuble dont dépendent les Locaux n'est pas non plus situé en Secteur d'Information sur les Sols identifié par arrêté préfectoral.

Des copies / impressions d'écran attestant de la consultation des bases BASOL et BASIAS sont annexées au présent bail (ANNEXE 2)

Le PRENEUR déclare se satisfaire de cette information, en faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR et reconnaît ainsi que le BAILLEUR a pleinement rempli son obligation d'information prévue par l'article précité.

7  
e |

## 1.6 Équipements, Hygiène et Sécurité

La sécurité des personnes et des biens, du fait des Locaux et de leur utilisation, incombe au PRENEUR.

Afin de prévenir les risques d'incendie ou de panique dans les Locaux, le PRENEUR, outre le respect des obligations légales et réglementaires qui lui incombent, devra mettre en place un système de contrôle général de la sécurité desdits Locaux satisfaisant, aux articles R 123-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Il devra pour ce faire, agissant tant pour son propre compte que pour celui du BAILLEUR, souscrire auprès d'un organisme agréé, un abonnement pour des visites périodiques de contrôle. Les vérifications effectuées devront porter sur l'ensemble et l'intégralité des bâtiments, aménagements, installations et équipements soumis à un titre quelconque à la réglementation sur la sécurité des personnes et des biens.

Le BAILLEUR pourra demander au PRENEUR copie de chaque rapport de visite établi par l'organisme de contrôle.

Afin de vérifier les dispositions mises en œuvre par le PRENEUR en matière de sécurité, le BAILLEUR pourra, à tout moment, pendant la durée du contrat, faire effectuer par un organisme de contrôle agréé un contrôle de la sécurité des Locaux et de leurs aménagements contre les risques d'incendie ou de panique.

En application de ces principes, le coût d'intervention des organismes de contrôle sera à la charge du PRENEUR ainsi qu'il résulte par ailleurs des dispositions relatives aux charges du présent contrat. Tous les travaux et réparations quelconques exigés par la Commission de sécurité incomberont au locataire et seront réalisés à ses frais.

## 1.7 Diagnostic de Performance Énergétique

Le PRENEUR est parfaitement informé qu'aux termes de l'article L.134-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, un diagnostic de performance énergétique des Locaux doit être annexé au bail, mais que, selon ce même texte, il « *ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique* ».

Par conséquent, les Parties conviennent de ne pas faire établir un tel diagnostic, le PRENEUR renonçant en tant que de besoin à tout recours sur ce fondement.

## 1.8 État du bâtiment relatif à la présence de termites

Il résulte du rapport intitulé « État du bâtiment relatif à la présence de termites », établi en date à LOUBERSAN du 23 janvier 2019, par Monsieur Claude BARON, représentant le cabinet BC EXPERTISE – « Au Minet » - 32300 LOUBERSAN, les conclusions suivantes littéralement rapportées :

« *Absence d'indice d'infestation de termite* ».

AG

8  
e |

Au titre des constatations diverses, il a été également rapporté ce qui suit littéralement retranscrit :  
« Absence d'indice d'infestation de termites aux abords de la construction ».

Une copie dudit rapport, dont le BAILLEUR et le PRENEUR déclarent avoir parfaite connaissance, demeurera ci-annexée. (ANNEXE 3)

## **ARTICLE 2 – DÉSIGNATION**

Le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR, qui accepte, les Locaux dont la désignation suit :

Sur la commune de SAINT MARTIN (Gers), 97 Route de Tarbes :

Un local dépendant d'un bâtiment à ossature métallique matérialisé sur un plan demeurant annexé aux présentes (ANNEXE 4), comprenant :

• Au rez-de-chaussée :

- Une pièce à usage de magasin
- Deux W.C.

• Au premier étage :

- Une pièce à usage de salle d'exposition.

Avec terrain et cinq places de parking y attenant matérialisés sur un plan figurant en ANNEXE 4.

Le tout figurant au cadastre de ladite Commune sous les relations suivantes :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	CONTENANCE		
			HA	A	CA
AL	61	97 Route de Tarbes			

Tel qu'identifié au plan annexé (ANNEXE 4), seul document auquel les parties entendent se référer pour définir les Locaux.

Le PRENEUR s'interdit d'occuper sans titre toute partie de l'Immeuble sous peine de résiliation du présent bail.

Le PRENEUR déclare avoir préalablement visités les Locaux en vue des présentes et avoir pu, ainsi, apprécier parfaitement leur état actuel. Il déclare également avoir bénéficié de tout le temps et l'assistance qu'il jugeait nécessaires pour vérifier leur conformité à l'activité projetée, définie à l'article 4. En conséquence, le PRENEUR prend les Locaux dans l'état ou ils se trouvent sans pouvoir prétendre à aucuns travaux, notamment de remise en état ou réparation, ni à aucune diminution de loyer ou indemnisation, pour quelque cause que ce soit.

JB

9  
e

Il est précisé que toute différence entre 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 Locaux tels qu'ils existent et le loyer ayant été convenu en considération des caractéristiques générales desdits Locaux.

Un état des Locaux sera établi en présence du BAILLEUR et du PRENEUR, à la prise d'effet du bail. A défaut d'accord entre les parties, l'état des Locaux sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié, conformément à l'article L.145-40-1 du Code de commerce. Si le PRENEUR ne se présentait pas, après avoir été dûment convoqué par le BAILLEUR, l'état des lieux sera réputé contradictoire à son égard, sans différer la prise d'effet du bail.

### **ARTICLE 3 – DURÉE**

#### **3.1 Durée initiale**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives à compter du 12 mars 2019.

Conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du Code de Commerce, le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Quant au BAILLEUR, celui-ci pourra donner congé, conformément aux dispositions de l'article L.145-4 alinéa 2 du Code de commerce, à l'expiration de chaque période triennale, afin de construire ou de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever, d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière ou de reprendre les locaux d'habitation loués à titre accessoire aux locaux commerciaux dès lors qu'ils ne sont pas affectés à cet usage.

La partie qui voudra mettre un terme au présent bail, pour l'une ou l'autre des causes susvisées, devra donner congé à l'autre au moins six mois à l'avance, par un acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, selon les dispositions prévues par l'article L.145-9 du Code de commerce.

#### **3.2 Renouvellement**

Au terme du bail, le BAILLEUR aura la faculté de donner congé avec ou sans offre de renouvellement, conformément aux dispositions de l'article L.145-9 du Code de commerce.

A défaut d'un tel congé, le PRENEUR aura la faculté de demander le renouvellement du bail conformément aux dispositions de l'article L.145-10 du Code de commerce.

En cas de renouvellement, la durée du bail renouvelé sera de neuf ans, sauf accord des parties pour une durée plus longue, conformément aux dispositions de l'article L.145-12 du Code de Commerce.

A défaut de congé délivré par l'une ou l'autre des parties, le présent bail se poursuivra dans les conditions prévues par l'article L.145-9 du Code de commerce.

## **ARTICLE 4 – DESTINATION**

### **4.1 Activités autorisées**

Le PRENEUR doit occuper les Locaux pour l'usage exclusif des activités de : « **vente, de pose, de réparation de tout vitrage automobile et de tous produits et/ou accessoires complémentaires** ».

Si ces activités autorisées sont multiples, le PRENEUR s'engage à les exploiter simultanément dans des conditions telles qu'aucune ne soit abandonnée, sous peine d'application de l'article 14.2 du présent bail.

Le PRENEUR ne pourra modifier les activités ci-dessus strictement définies, ni y ajouter des activités différentes ou complémentaires, si ce n'est dans les conditions prévues par les articles L.145-57 et L.145-58 du Code de commerce.

### **4.2 Autorisations**

Il est expressément convenu que l'autorisation donnée au PRENEUR d'exercer lesdites activités n'implique, de la part du BAILLEUR, aucune garantie ni diligence pour l'obtention des autorisations qui pourraient être nécessaires à quelque titre que ce soit. En conséquence, le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle de l'obtention et du maintien desdites autorisations, sans aucun recours possible contre le BAILLEUR.

En cas de retard, refus ou de retrait desdites autorisations, pour quelque cause que ce soit, le PRENEUR ne pourra se dispenser du paiement du loyer et des charges du présent bail.

### **Législation relative aux déchets**

Le PRENEUR s'engage à prendre toutes précautions pour que son activité ne génère aucun risque de pollution ou d'atteinte à l'environnement.

Dans l'hypothèse où nonobstant les précautions prises, les activités du Preneur devaient donner lieu à une pollution ou à une atteinte à l'environnement, il en supportera toutes les conséquences en résultant sur les Locaux, l'Immeuble, le voisinage, etc. Lors de son départ, il supportera le coût d'assainissement du terrain et des Locaux.

D'une manière générale, il garantira le Bailleur de toutes les réclamations en résultant.

En application de l'articles L.541-2 du Code de l'environnement, « *Tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre. Tout producteur ou détenteur de déchets est responsable de la gestion de ces déchets jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.* »

A cet égard, le PRENEUR, considéré comme le détenteur des déchets, y compris s'ils sont incorporés à l'immeuble, s'engage à réaliser en cours de bail toute démarche qui serait rendue nécessaire par une nouvelle réglementation en matière de déchets.

96

cj

Le PRENEUR s'oblige également à informer le BAILLEUR, sans délai, de tout événement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer la survenance de pollutions de toute nature dans les Locaux ou l'immeuble.

Le Preneur respectera strictement pour l'enlèvement de ses déchets, les consignes et l'organisation mises en place par le Bailleur, si elle existe, s'interdisant tout stockage, même provisoire, en dehors des emplacements destinés à cet effet.

Si le Preneur souhaite avoir sa propre benne, il devra en faire la demande au Bailleur, et, en cas d'autorisation, suivre les consignes et méthodologies prescrites, notamment concernant son aspect extérieur, la conception de cette dernière et son emplacement. Il ne sera pas dispensé pour autant du paiement des charges d'enlèvement des ordures ménagères et autres déchets.

## **ARTICLE 5 – LOYER**

### **5.1 Montant du loyer**

Le loyer contractuel est fixé à un montant annuel de NEUF MILLE SIX CENTS EUROS HORS TAXES (9.600 € H.T.).

### **5.2 Paiement du loyer**

Le loyer convenu sera payable mensuellement et à terme échu entre les mains du BAILLEUR ou du mandataire qu'il désignera. Le loyer est portable et non quérable.

Les loyers, charges, accessoires, et plus généralement toutes sommes dues par le PRENEUR, seront payables par virement automatique sur le compte bancaire du BAILLEUR ou de son mandataire.

Un Relevé d'Identité Bancaire a été remis au PRENEUR.

Le PRENEUR maintiendra cette autorisation de virement pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements, sous peine de mise en œuvre de la clause résolutoire.

Le PRENEUR ne pourra sous aucun prétexte retenir le paiement de ses loyers, charges et accessoires, ni même les placer sous séquestre, par dérogation aux articles 1345 et suivants du Code civil.

L'imputation des paiements effectués par le PRENEUR sera faite par le BAILLEUR dans l'ordre suivant, ce qui est contractuellement accepté par le PRENEUR :

- a) frais de recouvrement et de procédure
- b) montant de la clause pénale mentionnée ci-après
- c) dommages et intérêts
- d) intérêts de retard
- e) provision pour charges et solde de charges
  
- f) dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie
- g) créance de loyer ou indemnité d'occupation

JE

9

Concernant ces postes, l'imputation sera faite par priorité par le BAILLEUR sur les sommes n'ayant pas fait l'objet d'une action en recouvrement.

### 5.3 Indexation du loyer

Le loyer sera indexé annuellement en fonction de l'indice national des loyers commerciaux (I.L.C.), publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques.

Cette indexation interviendra pour la première fois à la date anniversaire de prise d'effet du bail.

La première indexation se fera en prenant :

- pour indice de référence, le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail,
- pour indice de comparaison, l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Les indexations suivantes se feront en prenant :

- pour indice de référence, l'indice de comparaison de la précédente indexation,
- et pour indice de comparaison, l'indice du même trimestre de l'année suivante.

En cas de modification amiable ou judiciaire du loyer en cours de bail ou lors de son renouvellement, la date d'indexation sera celle de la date de prise d'effet du nouveau loyer.

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

Les seules causes de révision du loyer convenu sont celles issues de la présente clause d'indexation et des dispositions relatives à la révision légale (articles L.145-37 à 39 du Code de commerce), à l'exclusion de toutes autres et notamment de celles issues de l'article 1195 du Code civil auxquelles les parties entendent déroger.

Si la publication de l'indice choisi devait cesser en cours de bail, il serait fait application de l'indice légal de remplacement ou, à défaut, de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors. À défaut pour les parties de se mettre d'accord sur cet indice le plus voisin dans un délai d'un mois à compter de la date à laquelle l'une des parties aura proposé à l'autre, par écrit, un indice de remplacement, celui-ci sera déterminé par un expert pris sur la liste des experts judiciaires spécialisés en matière de loyers commerciaux ou d'estimation de fonds de commerce. À défaut d'accord des parties sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné par ordonnance de Monsieur le Président de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble à la requête de la partie la plus diligente. Les honoraires et frais de l'expert et de sa désignation seront partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR. Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs d'amiable compositeur et sa décision sera définitive et sans recours.

#### **5.4 Loyer de renouvellement**

Le présent bail ayant été consenti en fonction du prix du marché libre, il est expressément convenu entre les parties, que pour la détermination de la valeur locative de renouvellement, celles ci entendent ne prendre en considération que les références correspondant à des prix librement débattus dans le cadre d'accords amiables (locations nouvelles, renouvellements amiables), pour des Locaux situés dans le voisinage, de préférence au titre des trois dernières années précédant le renouvellement du Bail.

Les clauses et conditions (autres que le loyer) de l'acte constatant le renouvellement du bail seront identiques à celles du présent contrat, sauf accord contraire des parties.

#### **ARTICLE 6 – GARANTIES**

Le PRENEUR verse à la signature des présentes au BAILLEUR, qui lui en donne quittance sous réserve d'encaissement, la somme de MILLE SIX CENTS EUROS (1.600 €), correspondant à deux mois de loyer hors taxes et hors charges, en garantie de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail.

Ce montant variera dans les mêmes proportions que le loyer principal de manière à être toujours égal à deux mois de loyer hors taxes (HT) et hors charges (HC)..

Il est reconnu par le PRENEUR que le dépôt de garantie versé constitue un gage espèces avec dépossession tel que prévu aux articles 2333 et suivants du Code civil et qu'en conséquence le BAILLEUR aura la faculté, à tout moment que ce soit au cours du bail ou à son terme, de s'attribuer et d'utiliser, sans formalité, le dépôt de garantie pour le paiement par compensation de sommes dues par le PRENEUR à titre de loyer, indemnité d'occupation, charges, impôts, taxes, accessoires, pénalité, indemnité, travaux ou autres.

Dans cette hypothèse, le PRENEUR sera tenu de reconstituer ledit dépôt à première demande du BAILLEUR, sous peine de mise en œuvre de la clause résolutoire prévue à l'article 14.2, si bon semble au BAILLEUR.

Le dépôt de garantie sera rendu au PRENEUR en fin de location après remise des clefs, paiement de tous les loyers, charges, ou toutes sommes dont le PRENEUR pourrait être débiteur envers le BAILLEUR, notamment à titre d'indemnité d'occupation, réparations, remise en état,... ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du PRENEUR à quelque titre que ce soit.

En cas d'ouverture d'une procédure de sauvegarde, redressement judiciaire ou liquidation judiciaire du PRENEUR, il est reconnu par le PRENEUR que la créance du BAILLEUR au titre des obligations garanties en cas d'impayé et la créance du PRENEUR de restitution du dépôt de garantie sont connexes. Le BAILLEUR pourra, si bon lui semble, de plein droit et sans formalité, procéder à la compensation de toute créance antérieure au jugement d'ouverture avec tout ou partie du dépôt de garantie détenu entre ses mains, et ce à due concurrence.

Dans cette hypothèse, et en cas de poursuite du bail commercial par le PRENEUR, l'administrateur judiciaire ou le liquidateur ès qualités aura l'obligation de reconstitution immédiate du dépôt de garantie par le PRENEUR (ou en cas de dessaisissement du PRENEUR, par l'administrateur judiciaire ou le liquidateur) et ce, indépendamment du paiement des loyers, charges, impositions, ou autres, sous sanction de la clause résolutoire prévue à l'article 14.2, si bon semble au BAILLEUR.

En cas de cession du fonds de commerce ou de cession du droit au bail, même dans le cadre d'une procédure collective, le montant du dépôt de garantie ne sera pas remboursé par le cessionnaire au cédant. Les sommes détenues de ce chef par le BAILLEUR seront restituées au cédant après imputation de toutes sommes éventuellement dues par celui-ci, permettant ainsi d'arrêter les comptes entre le cédant et le BAILLEUR, sans préjudice des réparations locatives et remises en état ultérieurement dues. En conséquence, le cessionnaire devra verser au BAILLEUR le jour de la cession, le montant du dépôt de garantie dû en exécution du bail, à peine d'inopposabilité de la cession et de résiliation du bail.

En cas de vente de l'Immeuble dont dépendent les Locaux, le dépôt de garantie sera transmis par le BAILLEUR à l'acquéreur de l'Immeuble qui en deviendra seul débiteur à l'égard du PRENEUR ce que ce dernier reconnaît. Le PRENEUR s'engage à n'en demander la restitution qu'audit acquéreur.

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

## **ARTICLE 7 – CHARGES**

### **7.1 Détermination des charges communes**

Dans l'intention des Parties, le loyer principal ci-dessus fixé est stipulé net de toutes charges, taxes, impôts, redevances et dépenses pour le BAILLEUR, à la seule exception des dépenses qui par leur nature ne sont imputables qu'au BAILLEUR telles que limitativement énumérées à l'article R. 145-35 du Code de commerce et ci-après énoncées :

1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux ou l'Immeuble, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil ;

3° Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le BAILLEUR ou le propriétaire des Locaux ou de l'Immeuble, sauf la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Locaux ou de l'Immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;

4° Les honoraires du BAILLEUR liés à la gestion des loyers des Locaux ou de l'Immeuble ;

5° Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

DE

Un inventaire précis et limitatif de ces catégories de charges, taxes, impôts et redevances comportant l'indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR est annexé au bail conformément à l'article L. 145-40-2 du Code de commerce. Cet inventaire figurant en annexe fait partie intégrante du bail et lie les Parties (ANNEXE 5).

## **7.2 Détermination des charges privatives**

En ce qui concerne les charges privatives, le PRENEUR remboursera, en sus de sa participation dans les charges communes susvisées, le coût des dépenses qui lui sont spécifiquement imputables, et notamment :

- les frais d'alimentation des Locaux en fluides divers (eau, électricité, gaz...) tels que ces frais résulteront de l'indication des compteurs propres aux Locaux. A défaut de tels compteurs, l'indication de consommation des compteurs communs sera répartie au prorata des surfaces ;
- toutes les dépenses d'entretien, de réparation, de mise en conformité, mises à sa charge en vertu de l'article 9.5 ci-après, si, par suite de sa défaillance, le BAILLEUR avait dû pour cette raison en faire l'avance.

## **7.3 Répartition**

La répartition des charges communes, s'il en existe ou venait à exister, se fera au prorata des tantièmes généraux affectés aux Locaux, ou à défaut au prorata des surfaces des Locaux par rapport à la surface totale de l'Immeuble.

Le BAILLEUR se réserve la possibilité de modifier la répartition des charges et des travaux, notamment en cas de changement dans l'utilisation des installations, de suppression ou d'installation nouvelle, ainsi qu'en cas de modification de l'immeuble, de la répartition des lots entre preneurs et copropriétaires, ou de la législation.

## **7.4 Modalités de paiement**

Une provision sur charges pour l'exercice en cours sera versée en même temps que le loyer principal et dans les mêmes conditions.

La provision mensuelle sur charges sera calculée chaque année sur la base du budget prévisionnel de charges de l'exercice considéré.

Ces provisions viendront en déduction des montants des charges calculées et recouvrées annuellement.

Le BAILLEUR établira le compte des charges par année civile. Un décompte sera adressé au PRENEUR accompagné de justificatifs au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle de l'année au cours de laquelle la charge a été exposée, ou si l'immeuble est en copropriété, dans les 3 mois à compter de la reddition annuelle des charges de copropriété.

De plus, le PRENEUR sera tenu de verser au BAILLEUR, à tout moment et à sa première demande, sur justification, tout acompte supplémentaire qui pourrait devenir nécessaire en cours d'année, pour le paiement immédiat de certaines dépenses particulières incombant au PRENEUR au titre des présentes.

Si la régularisation annuelle fait apparaître un solde en faveur du BAILLEUR, le PRENEUR devra le lui régler à première demande et le montant des nouveaux acomptes mensuels sera revu à la hausse. Si, au contraire, la régularisation annuelle fait apparaître un solde en faveur du PRENEUR, il sera imputé sur l'acompte mensuel suivant et le montant des nouveaux acomptes mensuels sera revu à la baisse.

Le PRENEUR disposera d'un délai d'un mois, à compter de la réception de la facture correspondante, pour contester le décompte de régularisation des charges, délai pendant lequel les pièces justificatives sont tenues à sa disposition dans les Locaux du BAILLEUR. A défaut de contestation dans ce délai, le PRENEUR sera réputé avoir accepté le décompte de régularisation sans pouvoir élever de réclamation ultérieure au sujet des charges concernées.

Il est formellement convenu que, sans préjudice de ses droits de recours, le PRENEUR, ne pourra surseoir, en tout ou partie au règlement des charges.

## **ARTICLE 8 – TAXES ET IMPÔTS**

### **8.1 TVA**

La présente location est assujettie à la TVA ou à toute taxe qui lui serait substituée.

Le PRENEUR acquittera en conséquence, en sus du loyer et de ses accessoires (tels charges, frais, ...) et aux mêmes périodes que celui-ci, le montant de la TVA y afférent, impôts ou de toute autre taxe de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Il est rappelé que sont notamment assujettis à la TVA, les remboursements de primes d'assurances, d'impôts fonciers et autres taxes.

### **8.2 Taxes et impositions communes**

Dans l'intention des parties, il est rappelé que conformément à l'article 7.1 ci-dessus, le loyer principal est stipulé net de toutes charges, taxes, impôts, redevances et dépenses pour le BAILLEUR, à la seule exception des dépenses qui par leur nature ne sont imputables qu'au BAILLEUR telles que limitativement énumérées à l'article R. 145-35 du Code de commerce.

En conséquence, le PRENEUR acquittera l'ensemble des taxes, impôts et redevances de toute nature afférents aux Locaux, en ce compris la quote-part de la taxe foncière, des taxes additionnelles à la taxe foncière, de la taxe d'assainissement, de la taxe de balayage, de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, et, le cas échéant, de la taxe sur les bureaux, sur les locaux de stockage et les surfaces commerciales et sur les emplacements de parkings extérieurs, des frais de rôle de ces taxes, et, d'une manière générale de tous les impôts, taxes, redevances et frais y afférents, actuels, futurs, supplémentaires ou substitués à ceux existants, dès lors qu'ils sont liés à l'usage de l'Immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement, alors même qu'ils seraient en principe à la charge du BAILLEUR.

La quote-part de répartition des taxes et impositions communes correspond strictement aux Locaux occupés par le PRENEUR et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée.

DE

Les taxes et impositions remboursables seront appelées par provisions trimestrielles, en sus des provisions sur charges visées à l'article 7 ci-dessus, et régularisées annuellement selon les modalités définies à l'article 7.4.

En cas d'arrivée ou de départ en cours d'année, les taxes et impositions seront supportées par le PRENEUR au prorata du temps qu'il aura effectivement passé dans les Locaux, au cours de l'année considérée.

### **8.3 Taxes et impositions privatives**

Le PRENEUR devra acquitter ses contributions personnelles, mobilières, contribution économique territoriale, taxes locatives, et autres impositions le concernant ou relatives à son activité, pour que le BAILLEUR ne puisse jamais être recherché à ce titre.

Il devra justifier de leur acquit à toute réquisition du BAILLEUR et un mois au moins avant son départ des Locaux

## **ARTICLE 9 – JOUISSANCE**

### **9.1 Utilisation des Locaux**

Le PRENEUR veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'Immeuble ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses employés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs.

Le PRENEUR devra se conformer, s'il existe ou venait à exister, au règlement général de l'Immeuble et si l'Immeuble est placé sous le régime de la copropriété, au Règlement de copropriété, ainsi qu'à toute décision collective afférente à l'Immeuble qui lui serait communiquée par le BAILLEUR.

### **9.2 Signalétique**

Le PRENEUR ne pourra faire aucune installation (antennes, plaques, enseignes, affiches, bandeaux, stores, publicités lumineuses, etc.) à l'extérieur de l'Immeuble, sans l'autorisation préalable et écrite du BAILLEUR et, le cas échéant de la copropriété.

Le PRENEUR devra également solliciter toutes autorisations nécessaires, qu'elles relèvent de l'administration, du droit des tiers ou autre, faire son affaire personnelle du respect de toute réglementation et s'acquitter du règlement des frais et taxes qui pourraient être dus à ce titre, pour que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ou recherché à ce sujet.

En cas d'autorisation, le PRENEUR devra respecter les dispositions et des conditions stipulées en 10.3 pour les travaux du PRENEUR.

Le PRENEUR sera seul responsable des accidents occasionnés par ses installations. Il devra s'assurer à ce titre.

JG

C

Le PRENEUR devra enfin enlever à ses frais, lesdites installations au jour de son départ, et remettre en leur état initial les Locaux ou éléments dans ou sur lesquels ces installations auront été apposées.

### **9.3 Gardiennage – Services Collectifs**

Le PRENEUR fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses Locaux, le BAILLEUR ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou autres actes délictueux dont le PRENEUR, son personnel ou sa clientèle pourraient être victime dans les Locaux.

### **9.4 Garnissement et Exploitation des Locaux**

Le PRENEUR s'engage à tenir les Locaux constamment garnis de matériel et de marchandises en quantité suffisante pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de ses accessoires, ainsi que de l'exécution des obligations qui découlent du présent bail.

Le PRENEUR devra maintenir les Locaux en état d'exploitation effective et continue selon les horaires généralement pratiqués pour l'activité qu'il y exerce, exception faite de la fermeture hebdomadaire ou pour congés et pour permettre l'exécution de travaux.

Il est interdit de pratiquer dans les Locaux toute forme de vente en gros, soldes massives, vente au déballage, liquidation de stock, ou vente aux enchères, sauf dérogation écrite et préalable du BAILLEUR, le PRENEUR devant de surcroît justifier des autorisations administratives requises par la réglementation en vigueur.

### **9.5 Entretien et Maintien en conformité**

Le PRENEUR devra pendant toute la durée de son occupation, maintenir à ses frais l'intégralité des Locaux, les installations et équipements qui les garnissent (qu'il aient été installés par le BAILLEUR ou par le PRENEUR) en parfait état d'entretien, de fonctionnement, de réparations et de conformité réglementaire.

Le PRENEUR devra prévenir immédiatement le BAILLEUR de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les Locaux, que les travaux qui en résulteraient soient ou non à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il sera responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard de déclaration.

Il effectuera à ses frais et sous sa responsabilité, tous travaux, même de remplacement, de réfection ou de mise en conformité, ou toutes réparations qui pourraient être nécessaires, même consécutivement à la vétusté et la force majeure, à la seule exception des travaux relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil qui resteront à la charge du BAILLEUR.

Le PRENEUR souscrira à ses frais auprès d'organismes agréés et notoirement connus :

- des contrats annuels de maintenance et d'entretien des Locaux et de toutes les installations et équipements qui le nécessitent ;

90

- des contrats annuels de vérification de toutes installations qui nécessitent un contrôle périodique, dont, notamment, un abonnement « prévention et contrôle incendie ». Il procédera à ses frais aux travaux de mise en conformité éventuellement prescrits par le vérificateur et en conservera la charge.

A ce dernier titre, le PRENEUR se conformera strictement et à ses seuls frais, à toutes les recommandations ou prescriptions qui pourraient émaner des autorités compétentes, telles que notamment l'Inspection du Travail ou la Commission d'Hygiène et de Sécurité, même consécutives à une modification de la réglementation existante, même imprévisible ou partiellement connue ou totalement inconnue au jour de la signature du bail.

## **9.6 Destruction des parasites**

Le PRENEUR s'engage à détruire les parasites, insectes, termites, rats, souris, etc., dans les Locaux. Si l'efficacité des mesures d'hygiène est subordonnée à une intervention dans l'ensemble de l'Immeuble, le PRENEUR donnera libre accès des Locaux au personnel chargé de cette opération et il supportera sa part contributive des frais y afférents. En toute hypothèse, le BAILLEUR ne pourra être tenu pour responsable des dommages qui pourraient être occasionnés par lesdits parasites aux biens du PRENEUR (archives).

## **9.7 Visite des Locaux**

Le PRENEUR devra laisser en permanence le libre accès des Locaux au BAILLEUR, à ses représentants et à tous techniciens désignés par lui, afin d'y effectuer tous travaux nécessaires ou utiles, vérifier leur bon entretien ou la bonne exécution des travaux effectués par le PRENEUR, ou encore procéder à toutes constatations et mesures destinées à la constitution ou l'actualisation des diagnostics obligatoires ou utiles qui pourraient être à sa charge.

Sauf urgence, le BAILLEUR devra aviser le PRENEUR de ces visites au moins 24 heures à l'avance.

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le PRENEUR devra également laisser visiter les Locaux, tous les jours non fériés de 9 heures à 12 heures et de 14 heures jusqu'à 17 heures par toute personne munie de l'autorisation du BAILLEUR. Il devra pendant le même temps laisser le BAILLEUR apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les Locaux sont à louer. Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des Locaux ou de l'Immeuble.

## **ARTICLE 10 – TRAVAUX**

### **10.1 États des Travaux effectués et prévisionnels**

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du code de commerce, le BAILLEUR indique qu'au cours des trois années précédant la signature du présent bail il a fait réaliser les travaux figurant en annexe (ANNEXE 5) pour les coûts qui y sont mentionnés.

Au cours des trois années à venir, les travaux envisagés sont visés en annexe (ANNEXE 6) avec l'indication du budget prévisionnel.

Le PRENEUR déclare qu'il a décidé de louer les Locaux au regard de leur consistance actuelle, le BAILLEUR restant libre de réaliser ou non les travaux mentionnés dans ledit état prévisionnel, de réaliser des travaux complémentaires, de différer ou de renoncer à leur réalisation, ou encore de les modifier ou de les réaliser à des conditions, notamment financières, autres que celles figurant dans cet état prévisionnel, et ce, sans l'accord du PRENEUR, ce que ce dernier reconnaît et accepte, cet état étant communiqué à titre informatif et prévisionnel uniquement. En conséquence, le PRENEUR ne pourra se prévaloir de cet état prévisionnel pour exiger du BAILLEUR ou de ses mandataires la réalisation de travaux, remettre en cause son consentement au Bail ou encore contester le paiement de charges.

Un nouvel état prévisionnel de travaux futurs et leur budget prévisionnel ainsi qu'un nouvel état chiffré des travaux réalisés conformes aux annexes ci-dessus visées, seront remis au PRENEUR dans les deux mois de la fin de chaque période triennale et ce, conformément à l'article R. 145-37 du Code de commerce.

## **10.2 Travaux du BAILLEUR ou du syndicat des copropriétaires**

Le PRENEUR souffrira sans indemnité toutes les constructions, démolitions, surélévations, réparations et autres travaux quelconques qui seront exécutés dans les Locaux ou dans l'Immeuble. Par dérogation à l'article 1724 du Code civil, il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelle qu'en soit l'importance et la durée. Toutefois, en contrepartie de cette renonciation du PRENEUR, le BAILLEUR s'engage à faire tous ses efforts pour limiter dans toute la mesure du possible la gêne que de tels travaux pourraient causer au PRENEUR et pour lui assurer en permanence libre accès aux Locaux.

Le PRENEUR devra également souffrir, sans réclamation aucune contre le BAILLEUR, tous travaux, intéressant les parties communes, l'aménagement d'autres parties privatives de l'Immeuble, la voie publique ou les immeubles voisins, sauf à exercer personnellement un recours contre l'Administration, l'entrepreneur de travaux ou les propriétaires voisins, sans que le BAILLEUR ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

Le PRENEUR déplacera à ses frais sans délai son mobilier, déposera et reposera tous coffrages, agencements, enseignes ou installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures, et en général pour l'exécution de tous travaux décidés par le BAILLEUR et/ou la copropriété de l'Immeuble.

Il est précisé que si dans les Locaux existent des trappes de visite pour l'accès aux canalisations de climatisation, d'électricité, de téléphone, de télédistribution, etc. qui seraient susceptibles de desservir d'autres Locaux contigus, l'accès aux dites trappes devra toujours être permis par le PRENEUR ainsi que le passage des ouvriers et autres hommes de l'art pour l'exécution de tous travaux les concernant.

Enfin, le BAILLEUR ou le syndicat des copropriétaires aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, modifier, remplacer les tubes, conduites, câbles, fils et équipements de toute nature pouvant même desservir d'autres parties de l'Immeuble et qui traversent les Locaux, étant précisé que ces travaux seront réalisés de façon à gêner le moins possible l'exploitation du PRENEUR.

### 10.3 Travaux du PRENEUR

Le PRENEUR ne pourra, en toute hypothèse et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucuns travaux relatifs aux Locaux et à leurs équipements techniques, sans une autorisation écrite et préalable du BAILLEUR. En particulier, il ne pourra y effectuer aucune démolition, aucun changement de distribution (cloisonnement ou décroisonnement), aucun percement de mur, de plafonds ou de planchers, aucune construction, aucune création ou suppression de surfaces.

Afin de permettre au BAILLEUR et à son architecte – dont les honoraires d'intervention seront à la charge du PRENEUR - de se prononcer, le PRENEUR devra accompagner toute demande d'autorisation, d'un dossier complet impérativement établi par un architecte comprenant :

- un descriptif des travaux et équipements prévus (notices et documents graphiques) ;
- les modalités d'intervention, les méthodologies et plans d'exécution (si nécessaire) ;
- les éventuelles incidences sur la surface ;
- un calendrier des travaux ;
- un dossier de sécurité ;
- la nature des demandes d'autorisations administratives à déposer (si nécessaire) ;
- les entreprises que le Preneur envisage de consulter pour la réalisation des travaux et l'architecte chargé de suivre la bonne exécution desdits travaux ;
- les rapports des bureaux de contrôle ;
- l'attestation d'assurance DO ou TRC, le cas échéant, si la nature des travaux la rend obligatoire.

Dans l'hypothèse où les travaux projetés affecteraient le gros œuvre ou tout élément important de structure, le PRENEUR s'oblige à notifier simultanément avec son projet, à ses frais et honoraires, un avis d'un bureau de contrôle de réputation nationale, permettant à l'architecte du BAILLEUR de vérifier que le projet ne porte atteinte, ni à la solidité de l'immeuble, ni à celle du gros œuvre. Le bureau de contrôle devra également intervenir après travaux et rendre un avis qui sera communiqué au BAILLEUR, les frais et honoraires étant à la charge du PRENEUR.

Les plages horaires d'exécution des travaux bruyants seront définies par le BAILLEUR, le PRENEUR s'obligeant à s'y conformer.

En cas d'autorisation, le PRENEUR devra faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres éventuellement requises, lesquelles devront être obtenues préalablement au commencement des travaux, ainsi qu'ultérieurement de tous les griefs et réclamations pouvant être formulés par des tiers qu'ils soient ou non occupants de l'Immeuble ; il s'engage corrélativement à relever et garantir le BAILLEUR de toutes réclamations dont il serait l'objet à cette occasion.

Pendant la durée des travaux, le PRENEUR devra veiller à ne pas encombrer les parties communes de gravats ou détritrus, ni les utiliser comme dépôt de matériaux de construction, les entreprises devant soumettre leur organisation de chantier à l'architecte du BAILLEUR.



Après réalisation des travaux, le PRENEUR s'oblige, à adresser à l'architecte du BAILLEUR tous documents permettant de vérifier la conformité des travaux exécutés par rapport au projet initialement notifié au BAILLEUR et le rapport d'un bureau de contrôle portant sur les installations techniques et sur les éventuels travaux affectant la structure de l'Immeuble.

Le BAILLEUR pourra faire contrôler les travaux par son architecte et/ou un bureau de contrôle, leurs honoraires étant à la charge du PRENEUR.

En cas de réalisation de travaux sans l'accord du BAILLEUR, celui-ci pourra exiger que les Locaux soient immédiatement remis dans leur état primitif, aux frais du PRENEUR, sans préjudice de l'application de la clause résolutoire ci-après stipulée.

Même autorisés, ces travaux ne donneront lieu à aucune indemnité de la part du BAILLEUR au départ du PRENEUR.

#### **10.4 Environnement**

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, le PRENEUR s'engage à respecter toutes les normes et réglementations relatives à la protection de l'environnement et à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des personnes et de l'Immeuble.

Il s'engage également, à ses frais, à prendre toutes les mesures éventuellement nécessaires en cas de réalisation de travaux sur les parties des Locaux pouvant contenir de l'amiante et à en informer le BAILLEUR sans délai.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, fût-elle prévisible ou imprévisible, il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant, alors même que ces travaux et aménagements auraient pu faire entre-temps accession au BAILLEUR.

#### **10.5 Accession**

Tous les travaux, embellissements, améliorations et installations et constructions quelconques, y compris le cas échéant ceux qui pourront être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires faits par le PRENEUR en cours de bail, deviendront, à l'expiration du présent bail et de ses renouvellements, y compris en cas de résiliation anticipée du bail, la propriété du BAILLEUR, sans indemnité.

Le BAILLEUR se réserve de manière alternative, le droit d'exiger en fin de jouissance, la remise des Locaux, en tout ou partie, aux frais du PRENEUR, dans leur état primitif, même pour les travaux qu'il aurait expressément autorisés.

Les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui de ce fait, ne peuvent être considérés comme immeuble par destination, resteront la propriété du PRENEUR et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge pour lui de remettre les Locaux en parfait état après cet enlèvement.

## **ARTICLE 11 – DESTRUCTION - ASSURANCES**

### **11.1 Destruction**

Dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion ou d'un sinistre quelconque, quelle qu'en soit l'origine, les Locaux venaient à être détruits en totalité, le bail serait résilié de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre.

Si toutefois, les Locaux n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le PRENEUR ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail, dont la décision appartiendra au seul BAILLEUR, par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil. Ce dernier informera le PRENEUR de sa décision au plus tôt un mois après la survenance du sinistre, le temps de faire le point sur la possibilité ou non de reconstruire les Locaux.

En conséquence et sous réserve des décisions du BAILLEUR et le cas échéant de la copropriété, et des autorisations administratives qui pourraient être nécessaires, le BAILLEUR fera ses meilleurs efforts pour remettre les Locaux en état dans le délai maximum de deux ans après sinistre et à affecter à cette fin la totalité de l'indemnité qui lui sera versée par l'assureur.

Pendant toute la durée de la remise en état des Locaux partiellement détruits, le PRENEUR acquittera régulièrement le montant de son loyer en principal et accessoires réduit en proportion des surfaces détruites et sera en conséquence autorisé à percevoir directement auprès de ses assureurs les indemnités correspondantes.

Si, en raison de causes étrangères au BAILLEUR et dans ce délai de deux ans, la remise en état s'avérait impossible, le présent contrat de bail se trouvera résilié sans indemnité pour le PRENEUR, l'entier bénéfice des indemnités d'assurance immobilière restant alors acquis au BAILLEUR.

### **11.2 Assurances du BAILLEUR**

Le BAILLEUR déclare que l'Immeuble est garanti dans le cadre de l'assurance souscrite par lui-même.

Il fera garantir en outre les conséquences de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire non occupant.

#### **1) Paiement des primes et surprimes**

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR la charge de sa quote-part des primes afférentes aux polices souscrites par le BAILLEUR et/ou la copropriété, et toute surprime qui serait exigée par les assureurs du BAILLEUR et/ou de la copropriété, soit en raison de l'activité du PRENEUR, soit en raison de la clause de renonciation à recours réciproque.

#### **2) Déclaration des éléments aggravants**

Le PRENEUR s'engage à communiquer, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au BAILLEUR, à la souscription et en cours de bail, tous éléments susceptibles de modifier ou d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux Locaux, sous peine d'inopposabilité desdits risques et de leurs conséquences au BAILLEUR.

AG

Toute surprime appliquée par les assureurs du BAILLEUR et/ou de la copropriété notamment pour aggravation de risques, sera intégralement supportée par le PRENEUR.

Si une règle proportionnelle est appliquée en cas de sinistre à l'indemnité que doit toucher le BAILLEUR, ce dernier ne sera tenu d'indemniser le PRENEUR qu'à due concurrence.

### 11.3 Assurances du PRENEUR

Le PRENEUR fera garantir :

- a) ses meubles, objets mobiliers, matériels, marchandises entreposés ainsi que toutes les installations, embellissements exécutés ou non à ses frais dans les Locaux qu'il occupe contre les risques suivants :
  - l'incendie,
  - la foudre,
  - les frais de déblais, démolitions, enlèvement, transport à la décharge, location, d'éléments d'échafaudage rendus nécessaires pour la remise en état des Locaux,
  - les explosions,
  - les dommages électriques,
  - les chutes et/ou chocs d'appareils de navigation aérienne, parties d'appareils ou objets tombant de ceux-ci,
  - les chocs de véhicules terrestres,
  - les ouragans, tempêtes, trombes, tornades, cyclones,
  - les grèves, émeutes, mouvements populaires,
  - le vandalisme, la malveillance, le sabotage,
  - les dégâts des eaux,
  - les honoraires d'expert à concurrence du barème de l'Union Professionnelle des experts,
- b) sa privation de jouissance et ses pertes d'exploitation, à due concurrence de deux années,
- c) sa responsabilité civile vis à vis des tiers du fait de son activité, ses matériels et marchandises, de son personnel, etc ...

Le PRENEUR devra déclarer immédiatement à l'assureur, d'une part, et au BAILLEUR, d'autre part, tout sinistre relatif à l'un des événements décrits ci-dessus, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Les assurances souscrites par le PRENEUR devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que 15 jours après notification par les assureurs au BAILLEUR.

#### 1) Paiement des primes

Le PRENEUR devra assumer la charge en totalité des primes des polices qu'il est tenu de souscrire en vertu des dispositions ci-dessus, sous peine de clause résolutoire. En outre, faute par le PRENEUR de souscrire, renouveler ou payer les primes des polices ci-dessus, le BAILLEUR se réserve le droit d'y procéder et de réclamer au PRENEUR le remboursement des primes ainsi avancées.

AG

## 2) Contrôle par le BAILLEUR

En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le PRENEUR devra adresser au BAILLEUR, avant la prise de possession des Locaux, une attestation d'assurance reprenant les garanties demandées ci-dessus.

Pendant la durée du bail, il devra justifier de la validité des contrats à toute réquisition du BAILLEUR.

### **11.4 Renonciations à recours**

Le PRENEUR renonce et se porte fort de la renonciation de ses assureurs à tout recours contre le BAILLEUR et ses assureurs ou la copropriété et ses assureurs, au titre des dommages garantis par les polices d'assurances souscrites en vertu de l'article 11.3 précédent.

A titre de réciprocité, le BAILLEUR et ses assureurs renoncent à tout recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le PRENEUR, au titre des dommages garantis par les polices d'assurances souscrites en vertu de l'article 11.2 précédent.

Les événements non assurés, les franchises prévues au contrat, les déchéances pour non respect par le PRENEUR ou le BAILLEUR de leurs obligations en cas de sinistre resteront à la charge de celui qui n'aura pas respecté ses obligations.

## **ARTICLE 12 – SOUS-LOCATION – LOCATION-GERANCE**

Le PRENEUR est tenu d'exploiter personnellement les Locaux. Toute location-gérance, gérance-mandat, sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des Locaux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, sont interdites.

Le PRENEUR pourra sous-louer totalement ou partiellement, les locaux objet des présentes sous réserve de l'autorisation préalable du BAILLEUR.

Le ou les sous-locataires n'auront aucun droit à l'égard du BAILLEUR et en particulier aucun droit au renouvellement, les Locaux formant un tout contractuellement indivisible au sens des articles L.145-31 et L.145-32 du Code de commerce.

Par ailleurs, toute sous-location devra satisfaire aux conditions suivantes :

1. les charges et conditions du sous-bail devront être compatibles avec l'ensemble de celles stipulées au présent bail, lesquelles prévaudront toujours ;
2. l'activité du sous-locataire ne devra nuire ni au standing des Locaux et de l'Immeuble, ni à leur tranquillité et être conforme à la destination prévue à l'article 2 du Bail ;
3. la durée de la sous-location sera au plus égale à celle du Bail restant à courir ; la sous-location prendra fin de plein droit et immédiatement au cas où le Bail viendrait à prendre fin à son terme convenu ou par anticipation pour quelque cause que ce soit ou l'une quelconque des conditions et autorisations prévues au présent article cesserait d'être remplie.

En conséquence, toute sous-location qui sera consentie par le PRENEUR en exécution des présentes n'aura d'effet que pendant la durée du Bail, le PRENEUR pouvant seulement sous-louer à ses risques et périls et en faisant son affaire personnelle de son sous-locataire, lequel n'aura donc jamais aucun lien de droit avec le BAILLEUR, même lors du ou des renouvellement(s) éventuel(s) de la location principale.

Dans tous les cas,

- le PRENEUR devra faire son affaire personnelle de l'éviction du sous-locataire pour le cas où le Bail prendrait fin pour quelque raison que ce soit et prendra à sa charge toute indemnité d'éviction ou toute autre somme qui pourrait être due au sous-locataire ;
- le PRENEUR demeurera débiteur de la totalité des loyers, redevances, charges et accessoires, et restera tenu de toutes les obligations ressortant du Bail, notamment les indemnités d'occupation ou encore les travaux de remise en état des Locaux consécutifs à la sous-location, seront à la charge exclusive du PRENEUR

A cette fin, le PRENEUR devra informer le BAILLEUR par acte extrajudiciaire de son intention de sous-louer les lieux et l'appeler à concourir à l'acte, quinze jours au moins avant la signature de l'acte, dans les formes de l'article L.145-31 du Code de commerce.

Cette demande d'agrément devra préciser l'identité du sous-locataire, l'activité commerciale envisagée, la durée de la sous-location projetée, le montant du sous-loyer, ainsi que les date, lieu et heure de la signature de l'acte de sous-location. Elle devra s'accompagner du projet d'acte de sous-location.

Le silence gardé par le BAILLEUR pendant un délai de quinze jours après réception de la demande d'agrément sera considéré comme un refus d'acceptation du sous-locataire proposé.

En revanche, l'absence du BAILLEUR dûment convoqué au jour de la signature de l'acte, n'empêche pas la sous-location, s'il avait préalablement agréé le sous-locataire proposé.

Si elle est autorisée, la sous-location devra intervenir par acte sous seing privé ou notarié dont une copie, un exemplaire original ou une expédition, selon le cas, sera en toute hypothèse remis au BAILLEUR, dans les plus brefs délais, sans frais pour lui.

Dans tous les cas de sous-location, le contrat de sous-location devra impérativement contenir une clause par laquelle le sous-locataire déclare accepter et reconnaître que les Locaux forment un tout indivisible et qu'il ne pourra donc, en aucun cas, invoquer un droit direct à l'encontre du BAILLEUR, notamment en cas de fin de bail pour quelque cause que ce soit. A défaut, la sous-location sera inopposable au BAILLEUR et la clause résolutoire ci-après pourra être mise en œuvre à sa demande.

Dans l'hypothèse où le sous-locataire ne remplirait plus les conditions énoncées au présent article, l'autorisation de sous-louer deviendra immédiatement caduque de plein droit et le PRENEUR devra sans délai résilier la sous-location qu'il aura consentie, celle-ci étant réputée irrégulière.

Tout acte de sous-location consenti par le PRENEUR devra obligatoirement reproduire in extenso le présent article 12 qui s'imposera au sous-locataire.

## **ARTICLE 13 – CESSION**

### **13.1 Droit de cession**

Le PRENEUR ne pourra céder ni apporter son droit au présent bail sauf à l'acquéreur de son fonds de commerce comprenant l'intégralité des activités telles qu'elles résultent de la destination du bail ci-dessus, l'ensemble de ces activités constituant un tout indivisible.

Vis-à-vis de l'acquéreur du fonds de commerce, cette cession ou cet apport ne pourra intervenir qu'avec l'agrément préalable du BAILLEUR précisé à l'article 13.5 ci-après, et dans le respect des conditions ci-dessous définies.

En particulier, cette mutation ne pourra valablement intervenir sans paiement préalable ou simultané au BAILLEUR de toutes sommes dont le cédant ou l'apporteur lui sera redevable, à quelque titre que ce soit.

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 devra prendre un engagement solidaire envers le BAILLEUR, tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'exécution du présent bail.

Les présentes s'appliquent à tous les cas de transfert sous quelque forme que ce soit y compris les cessions de droit indivis comme à l'apport du droit au bail à toute société, que cet apport soit fait à une société nouvelle ou à une société préexistante.

### **13.2 Formalisme**

Aucune cession ou apport autorisé ne pourra intervenir moins d'un mois après une notification préalable adressée par le PRENEUR au BAILLEUR l'invitant à :

- exercer son droit de préférence ci-après stipulé (article 13.5),
- à défaut, solliciter son agrément exprès sur la personne du cessionnaire ou du bénéficiaire de l'apport ;
- et, en tout état de cause, l'appeler à concourir à l'opération projetée, en précisant les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte.

Une copie exécutoire de l'acte ou un original enregistré devra être remis au BAILLEUR, sans frais pour lui, dans le mois de la signature, le PRENEUR étant tenu de respecter les règles de l'article 1690 du Code civil pour servir au BAILLEUR de titre exécutoire, tant contre le cessionnaire ou le bénéficiaire, que contre le cédant ou l'apporteur.

### **13.3 Solidarité**

Le PRENEUR sera solidairement tenu avec son cessionnaire ou le bénéficiaire de l'apport de toute dette ayant la nature de loyers, charges, accessoires, ou se rapportant à des réparations locatives, la restitution, ou l'occupation des Locaux. Le BAILLEUR pourra demander à chacun des débiteurs le paiement du total de sa créance. Cette solidarité couvrira les trois années qui suivent la prise d'effet de la cession ou l'apport, même si durant cette période le bail a expiré ou est résilié pour quelque cause que ce soit.

Pendant cette période, tous les PRENEURS successifs, même ceux qui, ayant transmis leur droit au bail, n'occuperaient plus les Locaux, seront tenus solidairement entre eux à l'égard du BAILLEUR du paiement desdites dettes, de telle sorte que le BAILLEUR puisse agir contre le PRENEUR d'origine et tous les PRENEURS successifs ou l'un quelconque d'entre eux tenu solidairement du tout, sans qu'ils puissent opposer aucune exception. Cet engagement de solidarité à l'égard des PRENEURS successifs devra être repris dans chaque acte de cession ou d'apport.

Réciproquement, tout cessionnaire du droit au bail ou bénéficiaire de l'apport sera solidairement tenu avec le cédant ou l'apporteur, au profit du BAILLEUR, des obligations nées du bail, et notamment du paiement de tous arriérés de loyers, charges et accessoires, ce que le PRENEUR s'oblige à rappeler dans l'acte de cession ou d'apport.

Conformément à l'article L. 145-16-1 du Code de commerce, le BAILLEUR doit informer le garant dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la dette aurait dû être acquittée.

En cas d'apport à une société de capitaux, le BAILLEUR pourra exiger, de chaque associé, la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

Dans l'hypothèse où le cédant ferait l'objet d'une procédure collective, le cessionnaire devrait, compte tenu du caractère réputé non écrit de cette clause de solidarité à l'égard du débiteur, de l'administrateur ou du mandataire liquidateur remettre au BAILLEUR au plus tard le jour de la signature de l'acte de cession, une garantie bancaire de substitution d'un montant égal à une année du dernier loyer. Cette garantie bancaire sera consentie au BAILLEUR pendant toute la durée du bail à compter de la date de cession.

### **13.4 État des Lieux**

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

L'établissement de cet état des Locaux ne modifiera nullement les droits dont disposera le BAILLEUR quant à la remise en état des Locaux, laquelle s'apprécie par comparaison avec l'état des lieux d'entrée réalisé lors de la prise d'effet du présent bail. Le cessionnaire est à cet égard solidaire du cédant au titre des dégradations commises par ce dernier alors qu'il occupait les Locaux, les droits du cessionnaire étant pour le surplus réservés à l'égard du cédant.

### **13.5 Droit de préférence du BAILLEUR en cas de cession ou d'apport**

En cas de cession ou d'apport et après éventuelle purge du droit de préemption de la commune en application des articles L 214-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, le BAILLEUR bénéficiera d'un droit de préférence pendant toute la durée du présent bail, de ses prorogations ou renouvellements.

Le PRENEUR devra lui notifier par lettre recommandée avec accusé de réception son projet définitif d'acte en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, le nom, l'adresse et les justificatifs de solvabilité du bénéficiaire, le prix, les modalités de paiement, et, d'une manière générale, toutes les conditions de la mutation projetée.

La réalisation de cette mutation ne pourra intervenir moins d'un mois après la réception de cette notification.

Concernant les stocks et les contrats en cours, toute justification devra être donnée au BAILLEUR, en même temps que la notification, à peine de nullité de la mutation, sur l'énumération qualitative et l'évaluation des stocks et sur la nature exacte des contrats et notamment les contrats de travail, ainsi que sur la solvabilité du nouveau PRENEUR.

En cas d'apport, le BAILLEUR pourra exercer son droit de préférence à un prix égal à la valeur retenue pour l'apport par le PRENEUR.

En tout état de cause, l'accord de principe donné par le BAILLEUR avant communication de l'intégralité du contrat de cession ou d'apport ne dispensera pas le PRENEUR de lui remettre pour accord et avant toute régularisation ledit projet d'acte.

Il est précisé qu'à compter de la notification visée ci-dessus, toute substitution d'une personne physique ou morale au bénéficiaire mentionné dans la notification devra faire l'objet d'une nouvelle notification au BAILLEUR, celui-ci disposant d'un nouveau délai d'un mois pour exercer le droit de préférence dans les conditions prévues au présent article.

Il est expressément convenu entre les parties que cette notification vaudra offre de vente aux conditions qui y seront contenues. Dès lors que le BAILLEUR aura manifesté son intention d'exercer le droit de préférence qui lui est reconnu selon les modalités ci-après exposées, les dispositions de l'article 1589 alinéa 1 du Code civil seront applicables à l'offre ainsi faite.

Le BAILLEUR aura la faculté, dans le mois de la réception de cette notification, d'informer le PRENEUR, dans les mêmes formes, en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu, à égalité de conditions, de sa décision d'user de ce droit de préférence à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée dans le délai d'un mois à compter de la notification de la décision du BAILLEUR.

Il est précisé que la computation des délais sera effectuée conformément aux dispositions des articles 640 et suivants du Code de Procédure Civile.

Le droit de préférence ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux PRENEURS successifs pendant toute la durée du bail, de ses prorogations ou renouvellements.

96

### **13.6 Droit de préemption du PRENEUR en cas de cession de l'Immeuble**

De convention expresse, les Parties entendent déroger aux dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce qui confère au bénéficiaire du Locataire un droit de préférence en cas de vente des Locaux par le propriétaire.

En conséquence, en cas de vente des locaux, le Bailleur sera dispensé des notifications prévues par cet article, le Locataire renonçant à tout droit de préférence en cas de vente des Locaux.

Cette dérogation ne fera pas obstacle à la faculté dont disposera le Locataire de formuler une offre d'achat des Locaux, soit à l'occasion d'une vente projetée par le propriétaire, soit à tout moment. De la même manière, cette dérogation n'interdira pas au Bailleur de formuler s'il le souhaite, à tout moment, auprès du Locataire une offre de vente des Locaux.

## **ARTICLE 14 – INEXÉCUTION**

### **14.1 Clause pénale moratoire**

A défaut de paiement d'une somme quelconque exigible au titre des présentes et de leurs suites (termes, fraction de terme, loyers, rappel de loyers, charges, accessoires, dépôt de garantie, complément de dépôt de garantie, indemnité d'occupation, honoraires, intérêts, frais de procédure...), le montant resté impayé sera majoré de 1% par mois de retard, chaque mois commencé étant dû, et ce, à titre de pénalité forfaitaire et irréductible, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire ci-après stipulée.

Cette pénalité sera due de plein droit et sans mise en demeure par la seule arrivée du terme convenu sans que l'obligation ait été exécutée.

La présente clause n'interdit pas au créancier de demander en justice des dommages-intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

### **14.2 Clause résolutoire**

A défaut de paiement par le PRENEUR à son échéance d'un seul terme ou fraction de terme de loyer, d'indemnité d'occupation, d'accessoires (charges, impôts...), de tous arriérés ou de tous rappels ou sommes résultant d'une fixation judiciaire ou due en vertu de la Loi ou du bail (notamment, pénalité de retard contractuelle, intérêts, complément de dépôt de garantie, frais de commandement ou autres frais et honoraires de poursuite...), comme en cas de manquement du PRENEUR aux conditions d'occupation et de jouissance des Locaux, aux modalités prévues pour ses activités, ses travaux, ses équipements, ses assurances ou encore ses possibilités de céder ou de sous-louer, un mois après une mise en demeure restée infructueuse adressée par exploit d'huissier, le présent contrat sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, sans aucune formalité judiciaire, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus. Il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant appel pour obtenir l'expulsion des Locaux.

L'ensemble des frais, honoraires (même d'avocats), émoluments, débours, droits qui seront exposés et notamment les frais de commandement, de notification, de procédure, de levée d'états, le droit proportionnel dû à l'huissier de justice, et toute somme exposée par le BAILLEUR à l'effet de faire respecter les clauses et conditions du bail, seront mis à la charge du PRENEUR et facturés sur le terme suivant, le PRENEUR s'obligeant à les régler, sous la sanction de la présente clause résolutoire.

En cas de résiliation, le montant total des loyers et accessoires payés d'avance et le dépôt de garantie resteront acquis au BAILLEUR, sans préjudice de plus amples dommages-intérêts et des dispositions de l'article 1760 du Code civil.

### **14.3 Exécution forcée**

En cas d'inobservation par le PRENEUR des obligations mises à sa charge, le BAILLEUR aura la faculté distincte, quinze jours – sauf urgence – après une simple notification par lettre recommandée avec AR restée sans effet, de faire exécuter l'obligation qui n'a pas été respectée par toute entreprise de son choix, aux risques et frais du PRENEUR.

## **ARTICLE 15 – RESTITUTION DES LOCAUX**

Le PRENEUR devra rendre les Locaux en parfait état d'entretien, propreté, fonctionnement, conformité réglementaire et de réparations locatives, sans pouvoir opposer au BAILLEUR la vétusté ou la force majeure. Il devra effectuer avant son départ toutes les réparations nécessaires et restituer les Locaux entièrement libres de tout mobilier, agencement, aménagement, amélioration, embellissement et autres travaux qui n'auraient pas fait accession au BAILLEUR en application de l'article 10.5 du présent bail.

Un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé à un état des Locaux, établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR ou par un tiers mandaté par eux, en autant d'exemplaires que de parties. Si l'état des Locaux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus indiquées, il sera recouru à un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR. Cet état des Locaux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au PRENEUR. Le PRENEUR devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du BAILLEUR, dont il supportera les honoraires.

Le jour de son déménagement, le PRENEUR devra rendre les clés après avoir libéré les Locaux de toute occupation, les avoir vidés de tout encombrement et les avoir remis en bon état de tous travaux et réparations à sa charge. Les parties dresseront amiablement un état des Lieux contradictoire ; à défaut l'état des Lieux sera constaté par un huissier de justice à l'initiative de la Partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Dans l'hypothèse où le PRENEUR ne répondrait pas à la convocation du BAILLEUR, se refuserait à signer l'état des Lieux ou ne réaliserait pas la totalité des réparations, le BAILLEUR fera chiffrer le montant des dites réparations par son architecte et le PRENEUR devra alors le lui régler sans délai.

Avant de déménager, le PRENEUR devra, préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions, taxes et cotisations sociales à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et communiquer au BAILLEUR sa future adresse.

Toute remise des clés par le PRENEUR au BAILLEUR, antérieure à l'échéance du bail, ne le déchargera pas de sa responsabilité au titre des Locaux et ne modifiera pas la date d'échéance contractuelle du Bail, le PRENEUR restant tenu du paiement des loyers et de tous accessoires, comme de ses obligations d'assurances jusqu'à cette date d'échéance du bail.

Enfin, si le PRENEUR se refusait à quitter les Locaux à la date fixée ou si des réparations lui incombant immobilisaient tout ou partie des Locaux après cette date, le PRENEUR serait débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du dernier loyer exigible majoré de 50%, charges taxes et accessoires en sus, sans préjudice de tous autres dommages-intérêts. Par ailleurs, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation des Locaux, à qui compétence est attribuée.

## **ARTICLE 16 – DÉCLARATIONS FINALES**

### **16.1 Déclarations du PRENEUR**

Le PRENEUR reconnaît que si, pendant la durée du bail ou de ses éventuels renouvellements, le BAILLEUR transfère la propriété de l'immeuble dans lequel se trouve les Locaux, à un tiers de son choix, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé au BAILLEUR dans tous les droits et obligations résultant du présent bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution, d'ores et déjà acceptée par lui, n'entraîne novation au présent bail.

Il reconnaît également que le BAILLEUR reste libre de se faire représenter par tout mandataire de son choix.

Il déclare enfin qu'il s'oblige à informer le BAILLEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le délai de 1 mois à compter de sa survenance, de l'un ou l'autre des événements suivants :

- Tout changement substantiel (dirigeant, forme, exercice) au sein de sa société, la notification étant complétée par l'envoi du k-bis à jour correspondant ;
- Tout changement dans son actionnariat conduisant à un changement dans le contrôle du PRENEUR aux sens de l'article L. 233-3 du Code de Commerce, la notification précisant l'identité complète du ou des nouveaux actionnaires ou associés de la société ainsi que l'identité de son ou de ses dirigeants et mandataires sociaux.

## **16.2 Autonomie de la volonté**

Les Parties déclarent avoir préalablement et librement négocié entre elles de bonne foi l'ensemble des clauses et conditions du Bail. Elles déclarent avoir reçu chacune, l'une de l'autre, les informations attendues et nécessaires à la décision de s'engager ; elles déclarent également accepter d'assumer le risque d'un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du présent contrat rendant son exécution excessivement onéreuse pour une des Parties, ces dernières entendant se référer dans ce cas aux dispositions des articles L. 145-33 et suivants du code de commerce.

Les Parties affirment que le présent bail reflète non seulement l'équilibre voulu par chacune d'elle, mais tient lieu de Loi entre elles, de sorte qu'il exprime entièrement et lui seul leur volonté. Ainsi, les stipulations du présent bail en matière d'inexécution dérogent aux articles 1219 à 1228 du Code civil, qui ne sauraient être appliqués.

## **16.3 Modifications Tolérances**

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

Cette modification ne pourra, en conséquence, en aucun cas être déduite soit de la passivité du BAILLEUR, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le BAILLEUR restant toujours libre d'exiger, sans aucune formalité ni préavis, la stricte application des stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

Ainsi, le fait pour le BAILLEUR de ne pas se prévaloir d'un manquement par le PRENEUR à l'une quelconque des obligations visées dans les présentes, que ce soit de façon temporaire ou permanente, ne saurait être interprété comme une renonciation à l'obligation en cause. En conséquence, il pourra à tout moment exiger de l'autre Partie le respect de l'obligation en cause.

## **ARTICLE 17 – FRAIS-ENREGISTREMENT-HONORAIRES**

Le PRENEUR paiera les droits d'enregistrement, ainsi que tous les frais et droits qui en seraient la suite ou la conséquence.

Chaque partie supportera les honoraires de son propre Conseil pour la rédaction du présent acte.

Le PRENEUR ou ses ayants droit devra, en outre, rembourser au BAILLEUR les frais des actes d'huissier, des mises en demeure et des frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions du présent bail ou par les dispositions réglementaires ou légales.

L'enregistrement des présentes est requis au droit fixe.

## **ARTICLE 18 – ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de toutes correspondances et de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le PRENEUR fait élection de domicile dans les Locaux et le BAILLEUR à son domicile indiqué en têtes des présentes.



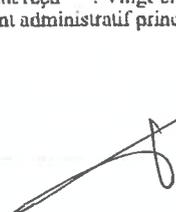
**ARTICLE 19 – ANNEXES**

1. État des risques et pollutions
2. Environnement (BASOL, BASIAS)
3. État du bâtiment relatif à la présence de termites
4. Plan des Locaux
5. Inventaire des charges, travaux, taxes et impositions
6. État récapitulatif et prévisionnels des travaux
7. État des lieux

Fait en trois exemplaires,  
A SAINT-MARTIN,  
Le 12 mars 2019.

<b>LE BAILLEUR</b>	<b>LE PRENEUR</b>
<p style="text-align: center;"><b>La société</b></p> <p style="text-align: center;"><b>« BRICO JARDIN CAMPAGNE 32 BJC 32 »</b></p> <p style="text-align: center;">Représentée par :</p> <p style="text-align: center;"><b>Monsieur Gérard DEBATS</b></p> 	<p style="text-align: center;"><b>La société</b></p> <p style="text-align: center;"><b>« AUTO MOBIL'GLASS »</b></p> <p style="text-align: center;">Représentée par :</p> <p style="text-align: center;"><b>Monsieur Christophe MEPONTE</b></p> 

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE  
L'ENREGISTREMENT  
AUCH 1  
Le 27/03 2019 Dossier 2019 00009273, référence 3204P01 2019 A 00605  
Enregistrement : 25 € Penalités : 0 €  
Total liquidé : Vingt-cinq Euros  
Montant reçu : Vingt-cinq Euros  
L'Agent administratif principal des finances publiques



# **ANNEXE N°1**

## **- État des risques et pollutions**

# Etat des risques et pollutions

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

**! Attention ...** s'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état. Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un Immeuble.

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

n° 2013087-0007 du 28 | 03 | 2013 mis à jour le | |  
 Adresse de l'immeuble code postal ou Insee commune  
 Z.A. du Pountet 32300 SAINT-MARTIN

## Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)

- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N <sup>1</sup> oui X non
- |          |          |            |      |    |           |
|----------|----------|------------|------|----|-----------|
| prescrit | anticipé | approuvé X |      |    |           |
|          |          |            | date | 28 | 02   2014 |
- <sup>1</sup> Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
- |             |        |                                       |
|-------------|--------|---------------------------------------|
| inondations | autres | <b>Retrait Gonflement des Argiles</b> |
|-------------|--------|---------------------------------------|
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN <sup>2</sup> oui non X
- <sup>2</sup> Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR N <sup>1</sup> oui non X
- |          |          |          |      |  |  |
|----------|----------|----------|------|--|--|
| prescrit | anticipé | approuvé |      |  |  |
|          |          |          | date |  |  |
- <sup>1</sup> Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
- |             |        |
|-------------|--------|
| inondations | autres |
|-------------|--------|
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN <sup>2</sup> oui non
- <sup>2</sup> Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non

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

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M <sup>3</sup> oui non X
- |          |          |          |      |  |  |
|----------|----------|----------|------|--|--|
| prescrit | anticipé | approuvé |      |  |  |
|          |          |          | date |  |  |
- <sup>3</sup> Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
- |                      |        |
|----------------------|--------|
| mouvement de terrain | autres |
|----------------------|--------|
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM <sup>4</sup> oui non
- <sup>4</sup> Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui non

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

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé <sup>5</sup> oui non X
- <sup>5</sup> Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :
- |               |                 |                      |
|---------------|-----------------|----------------------|
| effet toxique | effet thermique | effet de surpression |
|---------------|-----------------|----------------------|
- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé oui non X
- > L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement oui non
- > L'immeuble est situé en zone de prescription <sup>6</sup> oui non
- <sup>6</sup> Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés oui non
- <sup>6</sup> Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location. oui non

**Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire**

> L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en  
 zone 1  zone 2  zone 3  zone 4  zone 5   
 très faible faible modérée moyenne 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 est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)  oui  non

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

\* catastrophe naturelle minière ou technologique

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

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

Arrêté Préfectoral, fiche synthétique communale et cartographies relatives aux risques sur la commune. Règlement plan de prévention des risques à consulter sur le site [www.gers.pref.gouv.fr/Politiques-publiques/Prevention-des-risques-naturels-et-technologiques](http://www.gers.pref.gouv.fr/Politiques-publiques/Prevention-des-risques-naturels-et-technologiques)

-----  
 -----  
 -----  
 -----  
 -----

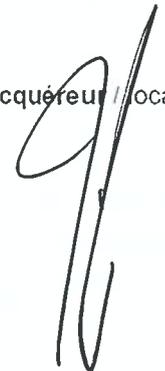
vendeur / bailleur



date / lieu

23/01/2019

acquéreur / locataire



information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions de sols, pour en savoir plus... consultez le site Internet : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU GERS

## Arrêté n °2013087-0007

signé par GUEPRATTE Etienne  
le 28 Mars 2013

46 - Direction Départementale des Territoires

ARRÊTÉ relatif à l'élaboration de l'état des  
risques naturels et technologiques majeurs de  
biens immobiliers

YB

e/

Direction Départementale des  
Territoires

Service Eau et Risques

Unité Risques Naturels et Technologiques

**ARRÊTÉ**  
**relatif à l'élaboration de l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers**

**Le Préfet du Gers,**  
Chevalier de la Légion d'Honneur,  
Chevalier dans l'Ordre National du Mérite,

- VU le code général des collectivités territoriales ;  
 VU le code de l'environnement et notamment ses articles L124-1, L125-5, R125-23 à R125-27 ;  
 VU le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L271-4 et L271-5 ;  
 VU le code des assurances et notamment ses articles L125-1, L128-1 et L128-2 ;  
 VU le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;  
 VU le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;  
 VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et les départements ;  
 VU l'arrêté du 13 octobre 2005 modifié portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques  
 VU l'arrêté préfectoral n° 2011167-0009 du 16 juin 2011 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers en zone couverte par un plan de prévention des risques naturels et technologiques ou en zone de sismicité ;  
 VU les arrêtés préfectoraux listés ci dessous portant obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers concernant les risques en zone PPR et/ou sismicité;

AIGNAN	2006-44-2
ANSAN	2006-44-3
ANTRAS	2006-44-4
ARBLADE LE BAS	2006-44-5
ARBLADE LE HAUT	2006-44-6
ARDIZAS	2006-44-7
ARMENTIEUX	2006-44-8
ARMOUS ET CAU	2006-44-9
ARROUEDE	2006-44-10
AUBIET	2006-44-11
AUCH	2006-44-12
AUGNAX	2006-44-13
AUJAN-MOURNEDE	2006-44-14
AURADE	2006-44-15
AURENSAN	2006-44-16
AURIMONT	2006-44-17
AUSSOS	2006-44-18

AUTERRIVE	2006-44-19
AUX-AUSSAT	2006-44-20
AVENSAC	2006-44-21
AVERON BERGELLE	2006-44-22
AVEZAN	2006-44-23
AYGUETINTE	2006-44-24
AYZIEU	2006-44-25
BAJONNETTE	2006-44-26
BARCELONNE DU GERS	2006-44-27
BARCUGNAN	2006-44-28
BARRAN	2006-44-29
BARS	2006-44-30
BASCOUS	2006-44-31
BASSOUES	2006-44-32
BAZIAN	2006-44-33
BAZUGUES	2006-44-34
BEAUCAIRE	2006-44-35
BEAUMARCHES	2006-44-36
BEAUMONT	2006-44-37

BEAUPUY	2006-44-38
BECCAS	2006-44-39
BEDECHIAN	2006-44-40
BELLEGARDE-ADOU- LINS	2006-44-41
BELLOC SAINT CLA- MENS	2006-44-42
BELMONT	2006-44-43
BERAUT	2006-44-44
BERDOUES	2006-44-45
BERNEDE	2006-44-46
BERRAC	2006-44-47
BETCAVE AGUIN	2006-44-48
BETOUS	2006-44-49
BETPLAN	2006-44-50
BEZERIL	2006-44-51
BEZOLLES	2006-44-52
BEZUES-BAJON	2006-44-53
BIRAN	2006-44-54

MANŞENCÔME	2006-44-235
MARAMBAT	2006-44-236
MARAVAT	2006-44-237
MARCIAC	2006-44-238
MARESTAING	2006-44-239
MARGOUEY MEYMES	2006-44-241
MARGUESTAU	2006-44-240
MARSAN	2006-44-242
MARSEILLAN	2006-44-243
MARSOLAN	2006-44-244
MAS D'AUVIGNON	2006-44-246
MASCARAS	2006-44-245
MASSEUBE	2006-44-247
MAULEON D'ARMA- GNAC	2006-44-248
MAULICHERES	2006-44-249
MAUMUSSON LAGUIAN	2006-44-250
MAUPAS	2006-44-251
MAURENS	2006-44-252
MAUROUX	2006-44-253
MAUVEZIN	2006-44-254
MEILHAN	2006-44-255
MERENS	2006-44-256
MIELAN	2006-44-257
MIRADOUX	2006-44-258
MIRAMONT D'ASTARAC	2006-44-259
MIRAMONT LATOUR	2006-44-260
MIRANDE	2006-44-261
MIRANNES	2006-44-262
MIREPOIX	2006-44-263
MONBARDON	2006-44-264
MONBLANC	2006-44-265
MONBRUN	2006-44-266
MONCASSIN	2006-44-267
MONCLAR D'ARMA- GNAC	2006-44-268
MONCLAR SUR L'OSSE	2006-44-269
MONCORNEIL GRAZAN	2006-44-270
MONFERRAN PLAVES	2006-44-271
MONFERRAN SAVES	2006-44-272
MONFORT	2006-44-273
MONGAUZY	2006-44-274
MONGUILHEM	2006-44-275
MONLAUR BERNET	2006-44-276
MONLEZUN	2006-44-277
MONLEZUN D'ARMA- GNAC	2006-44-278
MONPARDIAC	2006-44-279
MONT D'ASTARAC	2006-44-280
MONT DE MARRAST	2006-44-281
MONTADET	2006-44-282
MONTAMAT	2006-44-283
MONTAUT D'ASTARAC	2006-44-285
MONTAUT LES CRE- NEAUX	2006-44-284
MONTEGUT	2006-44-286
MONTEGUT ARROS	2006-44-287
MONTEGUT SAVES	2006-44-288
MONTESQUIOU	2006-44-289
MONTESTRUC	2006-44-290
MONTIES	2006-44-291
MONTIRON	2006-44-292

MONTPEZAT	2006-44-293
MONTREAL DU GERS	2006-44-294
MORMES	2006-44-295
MOUCHAN	2006-44-296
MOUCHES	2006-44-297
MOUREDE	2006-44-298
NIZAS	2006-44-299
NOGARO	2006-44-300
NOILHAN	2006-44-301
NOUGAROULET	2006-44-302
NOULENS	2006-44-303
ORBESSAN	2006-44-304
ORDAN-LARROQUE	2006-44-305
ORNEZAN	2006-44-306
PALLANNE	2006-44-307
PANASSAC	2006-44-308
PANJAS	2006-44-309
PAULHIAC	2006-44-310
PAVIE	2006-44-311
PEBEES	2006-44-312
PELLEFIGUE	2006-44-313
PERCHIEDE	2006-44-314
PERGAIN TAILLAC	2006-44-315
PESSAN	2006-44-316
PESSOULENS	2006-44-317
PEYRECAVE	2006-44-318
PEYRUSSE GRANDE	2006-44-319
PEYRUSSE MASSAS	2006-44-320
PEYRUSSE VIEILLE	2006-44-321
PIS	2006-44-322
PLAISANCE	2006-44-323
PLIEUX	2006-44-324
POLASTRON	2006-44-325
POMPIAC	2006-44-326
PONSAMPERE	2006-44-327
PONSAN SOUBIRAN	2006-44-328
POUY ROQUELAURE	2006-44-332
POUYDRAGUIN	2006-44-329
POUYLEBON	2006-44-330
POUYLOUBRIN	2006-44-331
PRECHAC	2006-44-333
PRECHAC SUR ADOUR	2006-44-334
PREIGNAN	2006-44-335
PRENERON	2006-44-336
PROJAN	2006-44-337
PUJAUDRAN	2006-44-338
PUYCASQUIER	2006-44-339
PUYLAUSIC	2006-44-340
PUYSEGUR	2006-44-341
RAMOUZENS	2006-44-342
RAZENGUES	2006-44-343
REANS	2006-44-344
REJAUMONT	2006-44-345
RICOURT	2006-44-346
RIGUEPEU	2006-44-347
RISCLE	2006-44-348
ROQUEBRUNE	2006-44-349
ROQUEFORT	2006-44-350
ROQUELAURE	2006-44-352
ROQUELAURE SAINT AUBIN	2006-44-351
ROQUEPINE	2006-44-353

ROQUES	2006-44-354
ROZES	2006-44-355
SABAILLAN	2006-44-356
SABAZAN	2006-44-357
SADEILLAN	2006-44-358
SAINT ANDRE	2006-44-359
SAINT ANTOINE	2006-44-360
SAINT ANTONIN	2006-44-361
SAINT ARAILLES	2006-44-362
SAINT ARROMAN	2006-44-363
SAINT AUNIX LENGROS	2006-44-364
SAINT AVIT FRANDAT	2006-44-365
SAINT BLANCARD	2006-44-366
SAINT BRES	2006-44-367
SAINT CAPRAIS	2006-44-368
SAINT CHRISTAUD	2006-44-369
SAINT CLAR	2006-44-370
SAINT CREAC	2006-44-371
SAINT CRICQ	2006-44-372
SAINT ELIX D'ASTA- RAC	2006-44-373
SAINT ELIX TIEUX	2006-44-374
SAINT GEORGES	2006-44-375
SAINT GERME	2006-44-376
SAINT GERMIER	2006-44-377
SAINT GRIEDE	2006-44-378
SAINT JEAN LE COM- TAL	2006-44-379
SAINT JEAN POUTGE	2006-44-380
SAINT JUSTIN	2006-44-381
SAINT LARY	2006-44-382
SAINT LEONARD	2006-44-383
SAINT LIZIER DU PLANTE	2006-44-384
SAINT LOUBE AMADES	2006-44-385
SAINT MARTIN	2006-44-389
ST MARTIN D'ARMA- GNAC	2006-44-386
SAINT MARTIN DE GOYNE	2006-44-387
SAINT MARTIN GIMOIS	2006-44-388
SAINT MAUR SOULES	2006-44-390
SAINT MEDARD	2006-44-391
SAINT MEZARD	2006-44-392
SAINT MICHEL	2006-44-393
SAINT MONT	2006-44-394
SAINT ORENS	2006-44-396
SAINT ORENS POUY PE- TIT	2006-44-395
SAINT OST	2006-44-397
SAINT PAUL DE BAISE	2006-44-398
SAINT PIERRE D'AUBE- ZIES	2006-44-399
SAINT PUY	2006-44-400
SAINT SAUVY	2006-44-401
SAINT SOULAN	2006-44-402
SAINTE ANNE	2006-44-403
SAINTE AURENCE CA- ZAUX	2006-44-404
SAINTE CHRISTIE	2006-44-406
STE CHRISTIE D'ARMA- GNAC	2006-44-405

CONSIDÉRANT qu'il convient de permettre aux acquéreurs ou locataires de biens immobiliers de bénéficier d'une information sur les risques majeurs naturels et technologiques lors de toute transaction immobilière, à partir de documents mis à disposition des communes par le préfet de chaque département ;

CONSIDÉRANT qu'il convient de permettre aux acquéreurs ou locataires de biens immobiliers de bénéficier d'une information sur les sinistres ayant touché l'immeuble bâti et ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L125-2 du code des assurances ;

CONSIDÉRANT l'absence de risque minier sur le département du Gers ;

SUR PROPOSITION de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture du Gers;

## A R R Ê T E

**Article 1<sup>er</sup>** : Le présent arrêté abroge les arrêtés préfectoraux portant obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers concernant les risques en zone PPR et/ou sismicité visés ci-dessus.

### **Article 2 : Information sur les risques en zone PPR et/ou sismique**

**Article 2.1** : En application de l'article 2 de l'arrêté préfectoral n° 2011167-0009 du 16 juin 2011 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques, pour toutes les communes du département du Gers, les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques naturels et technologiques pour l'information des acquéreurs ou des locataires de biens immobiliers sont consignés, pour chaque commune, dans le dossier communal d'informations annexé au présent arrêté.

Chaque dossier comprend :

- une copie du présent arrêté;
- une copie de l'arrêté préfectoral n° 2011167-0009 du 16 juin 2011 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers en zone couverte par un plan de prévention des risques naturels et technologiques ou en zone de sismicité ;
- une fiche synthétique descriptive des risques avec mention des risques présents dans le département (inondations, retrait-gonflement des argiles, sismique et technologiques) ;
- un ou plusieurs extraits cartographiques permettant de délimiter les zones exposées;

- 5 -

- le règlement du Plan de Prévention des Risques naturels ou technologiques dès lors que la commune concernée est couverte par un tel plan ;
- un modèle d'imprimé d'état des risques naturels, miniers et technologiques

**Article 2.2** : Sur la base de ces éléments, l'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, conformément au modèle défini ci dessus à paraître dans le Journal Officiel de la République Française, pour les biens immobiliers situés en zone de risque.

### **Article 3 : Information sur les sinistres résultant d'une catastrophe naturelle ou technologique reconnue**

L'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les sinistres prévue à l'article L122-5-IV du code l'environnement s'applique à toutes les communes du département du Gers. Le vendeur ou le bailleur doit annexer au contrat une déclaration du ou des sinistres indemnisés au titre des articles L125-1, L128-1 et L128-2 du code des assurances et dont il a connaissance. Cette déclaration ne fait pas l'objet d'un imprimé particulier.

Le vendeur ou le bailleur peut se référer aux arrêtés ministériels portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle consultables sur Internet depuis le site [www.prim.net](http://www.prim.net) dans la rubrique « ma commune face aux risques »

**Article 4** : Les documents et dossiers mentionnés à l'article 2.1 du présent arrêté sont tenus à la disposition du public en mairie.

Les vendeurs ou bailleurs qui en feront la demande pourront, moyennant le cas échéant une participation aux frais de reproduction et de transmission des documents, obtenir une copie des informations qui les intéressent auprès de la commune concernée, dans les conditions prévues par l'article L124-1 du code de l'environnement.

Le dossier d'information mentionné à l'article 2.1 du présent arrêté est également consultable sur le site Internet de la préfecture du Gers : [www.gers.gouv.fr](http://www.gers.gouv.fr) ou directement sur celui de la direction départementale des territoires du Gers : [www.gers.equipement-agriculture.gouv.fr](http://www.gers.equipement-agriculture.gouv.fr) dans la rubrique « Domaines d'activité \ Risques naturels et technologiques \ Les risques sur votre commune - IAL ».

**Article 5 :** Ces éléments d'information sont mis à jour au regard des situations mentionnées à l'article R125-25 du code de l'environnement.

**Article 6 :** Une copie du présent arrêté et le dossier d'information propre à chaque commune sont adressés au maire et à la chambre départementale des notaires.

**Article 7 :** Le présent arrêté doit être affiché dans les mairies des communes du département du Gers. L'accomplissement de cette publicité incombe aux maires.

Un avis mentionnant le présent arrêté et ses modalités de consultation sera publié dans un journal diffusé dans le département ainsi qu'au recueil des actes administratifs de la préfecture du Gers.

**Article 8 :** Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Pau dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

**Article 9 :** M. le Secrétaire général de la préfecture du Gers, M. le Directeur des services du cabinet, MM les Sous-préfets d'arrondissements de Condom et de Mirande, M. le Directeur départemental des territoires, Mmes et MM. les maires du département, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Auch, le 28 mars 2013

Le préfet

Signé : Étienne GUÉPRATTE



PRÉFET DU GERS

## Arrêté n °2011167-0009

signé par GUEPRATTE Etienne  
le 16 Juin 2011

32 - Préfecture du Gers  
Direction des services du cabinet  
Service de la sécurité intérieure

Arrêté préfectoral relatif à l'information des  
acquéreurs et locataires de biens immobiliers  
en zone couverte par un plan de prévention des  
risques naturels ou en zone de sismicité

96

e |



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
PRÉFET DU GERS

## ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers en zone couverte par un plan de prévention des risques naturels ou en zone de sismicité

**Le Préfet du Gers,**  
Chevalier de la Légion d'Honneur,  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

VU le code général des collectivités territoriales ;  
VU le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 ;  
VU le décret n° 2010-1255 portant détermination des nouvelles zones de sismicité sur le territoire français ;  
VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.271-4 et L.271-5 ;  
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 les départements ;  
VU l'arrêté préfectoral n° 2006-001 du 13 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers en zone couverte par un plan de prévention des risques naturels ou en zone de sismicité ;  
Sur proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture ;

### ARRÊTE

Article 1<sup>er</sup> : L'arrêté préfectoral du 13 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs est abrogé et remplacé par le présent arrêté.

Article 2 : L'obligation d'information prévue aux I et II de l'article L.125-5 du code de l'environnement s'applique dans toutes les communes du département du Gers et fait l'objet d'une liste figurant en annexe 2 du présent arrêté.

Article 3 : Les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers en zone couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels ou en zone de sismicité sont consignés dans un dossier communal d'information librement consultable en Préfecture, Sous-Préfectures et mairies concernées.

Article 4 : L'obligation d'information prévue à l'article L.125-5-IV du code de l'environnement s'applique pour les arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique listés en annexe 1.

Article 5 : La liste des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique et les dossiers communaux d'information sont mis à jour à chaque arrêté modifiant la situation d'une ou plusieurs communes au regard des conditions mentionnées à l'article L.125-5 du code de l'environnement.

Article 6 : L'obligation d'information portant notamment sur la réglementation sismique s'applique à compter du 1<sup>er</sup> mai 2011.

Article 7 : Le présent arrêté est adressé à la chambre départementale des notaires avec la liste des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique pris depuis 1982. Il est affiché en mairie, publié au recueil des actes administratifs des services de l'État dans le département, mentionné dans les quotidiens « La Dépêche du Midi » et « Sud-Ouest », et accessible sur les sites Internet de la préfecture du Gers (<http://www.gers.pref.gouv.fr>) et de la direction départementale des territoires (<http://www.gers.developpement-durable.gouv.fr>). Il en sera de même à chaque mise à jour.

Article 8 : Monsieur le Secrétaire Général de la préfecture, MM. les Sous-préfets de Condom et Mirande, M. le Directeur des services du Cabinet, M. le Directeur départemental des territoires, Mesdames et Messieurs les Maires du département, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Auch, le 16 juin 2011

Le préfet,

Signé : Etienne GUÉPRATTE

96

e

N° Insee	Communes	Inondations Et coulées de boue		Mouvement différentiels consécutifs à la sécheresse		Mouvements de terrains	
		Date arrêté	Parution J.O.	Date arrêté	Parution J.O.	Date arrêté	Parution J.O.
32384	Saint Lary			30/04/2003 22/11/2005	22/05/2003 13/12/2005		
32385	Saint Léonard	27/07/2007	01/08/2007	19/03/1999 11/01/2005	03/04/1999 01/02/2005		
32386	Saint Lizier du Planté			18/05/1993 18/08/1995 30/04/2002 22/11/2005 18/04/2008	12/06/1993 08/09/1995 05/05/2002 13/12/2005 23/04/2008		
32387	Saint Loube Amades			02/02/1996 11/01/2005	14/02/1996 01/02/2005		
32388	Sainte Marie	27/05/1994 28/09/1995 29/11/1999	10/06/1994 15/10/1995 04/12/1999	20/10/1992 18/08/1995 27/12/2000 11/01/2005	05/11/1992 08/09/1995 29/12/2000 01/02/2005		
32389	Saint Martin	28/09/1995	15/10/1995	20/10/1992 18/03/1996 19/11/1998 13/12/2010	05/11/1992 17/04/1996 11/12/1998 13/01/2011		
32390	Saint Martin d'Armagnac	05/01/1994 27/05/1994	21/01/1994 10/06/1994	27/12/2000	29/12/2000		
32391	Saint Martin de Goync			27/12/2000 27/05/2005	29/12/2000 31/05/2005		
32392	Saint Martin Gimois			18/08/1995 11/01/2005	08/09/1995 01/02/2005		
32393	Saint Maur Soulès			30/06/1994	09/07/1994		
32394	Saint Médard	26/10/1993	03/12/1993	24/03/1997	12/04/1997		
32395	Sainte Mère	19/10/1988	03/11/1988	12/01/1995 03/04/1996 22/10/1998 11/01/2005	31/01/1995 17/04/1996 13/11/1998 01/02/2005		
32396	Saint Mézard			22/11/2005 10/01/2008	13/12/2005 14/01/2008		
32397	Saint Michel	07/10/1988	23/10/1988	26/12/1995	07/01/1996		
32398	Saint Mont	27/07/2007 07/10/2008	01/08/2007 10/10/2008	19/09/1997	11/10/1997		
32399	Saint Orens	29/11/1999	04/12/1999	12/06/1998	01/07/1998		
32400	Saint Orens Pouy Petit			15/07/1998 11/01/2005	29/07/1998 01/02/2005		
32401	Saint Ost			19/09/1997	11/10/1997		
32402	Saint Paul de Baise			18/05/1993 02/02/1996 02/02/1998 27/12/2000 11/01/2005	12/06/1993 14/02/1996 18/02/1998 29/12/2000 01/02/2005		
32403	Saint Pierre d'Aubézies	05/10/1983	08/10/1983	30/06/1994 03/04/1996	09/07/1994 17/04/1996		

Insee	Commune	RISQUE TECHNOLOGIQUE					RISQUE NATUREL				
		Barrage/ Digue(*)	Industriel	Nucléaire	TMD Route	TMD Gaz	Inond. (**)	RGA	Séisme		
									1	2	3
32371	SAINT CREAC						X	X			
32372	SAINT CRICQ						X	X			
32374	SAINT ELIX D'ASTARAC	X (B)					X		X		
32375	SAINT ELIX THEUX		X				X		X		
32377	SAINT GEORGES	X (B)				X	X	X			
32378	SAINT GERME				X	X	X		X		
32379	SAINT GERMIER	X (B)					X	X			
32380	SAINT GRIEDE					X	X		X		
32381	SAINT JEAN LE COMTAL						X		X		
32382	SAINT JEAN POUTGE					X	X	X			
32383	SAINT JUSTIN						X		X		
32384	SAINT LARY						X	X			
32385	SAINT LEONARD						X	X			
32386	SAINT LIZIER DU PLANTE						X		X		
32387	SAINT LOUBE AMADES						X	X			
32389	SAINT MARTIN						X		X		
32390	SAINT MARTIN D' ARMAGNAC						X		X		
32391	SAINT MARTIN DE GOYNE					X	X	X			
32392	SAINT MARTIN GIMOIS						X	X			
32393	SAINT MAUR SOULES		X				X		X		
32394	SAINT MEDARD						X		X		
32396	SAINT MEZARD					X	X	X			
32397	SAINT MICHEL	X (B)				X	X		X		
32398	SAINT MONT					X	X		X		
32399	SAINT ORENS	X (B)				X	X	X			
32400	SAINT ORENS POUY PETIT						X	X			
32401	SAINT OST	X (B)					X		X		

96

e |

Insee	Commune	RISQUE TECHNOLOGIQUE					RISQUE NATUREL				
		Barrage/ Digue(*)	Industriel	Nucléaire	TMD Route	TMD Gaz	Inond. (**)	RGA	Séisme		
									1	2	3
32452	TOURNECOUPE						X	X	X		
32453	TOURRENQUETS							X	X		
32454	TRAVERSERES							X		X	
32455	TRONCENS							X			X
32456	TUELLE							X		X	
32457	URDENS							X	X		
32458	URGOSSE							X		X	
32459	VALENCE SUR BAISE						X	X	X		
32460	VERGOIGNAN							X		X	
32461	VERLUS							X		X	
32462	VIC FEZENSAC		X				X (A)	X	X		
32463	VELLA							X		X	
32464	VILLECOMTAL SUR ARROS		X				X	X			X
32465	VILLEFRANCHE D'ASTARAC	X (B)						X		X	
32466	VIOZAN	X (B)						X		X	

\* : B pour Barrage – D pour Digue

\*\* (A) : Approbation d'un Plan de Prévention du Risque Inondation

26

e

## Commune de Saint-Martin

### Informations sur les risques naturels et technologiques pour l'application des I, II, III de l'article L 125-5 du code de l'environnement

**1. Annexe à l'arrêté préfectoral**

n° 2013087-0007

du 28/03/2013

mis à jour le

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

**[ PPRn ]**

La commune est située dans le périmètre d'un PPRn

oui  non

PPR RGA approuvé	date	aléa
	28/02/2014	Argiles
		aléa

Les documents de référence sont :

Arrêté d'approbation du PPR RGA

Consultable sur Internet

Note de présentation, zonage réglementaire et règlement du PPR RGA

Consultable sur Internet

Consultable sur Internet

**3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [ PPR t ]**

La commune est située dans le périmètre d'un PPR t

oui  non

	date	effet

Les documents de référence sont :

Consultable sur Internet

Consultable sur Internet

Consultable sur Internet

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

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

	Forte zone 5	Moyenne zone 4	Modérée zone 3	Faible zone 2	Très faible Zone 1
La commune est située dans une zone de sismicité				<input checked="" type="checkbox"/>	

pièces jointes

**5. Cartographie**

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus

.....

.....

.....

.....

## 6. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

Arrêté du	20/10/1992	JO du	05/11/1992	Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse
Arrêté du	28/09/1995	JO du	15/10/1995	Inondations et coulées de boue
Arrêté du	18/03/1996	JO du	17/04/1996	Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse
Arrêté du	19/11/1998	JO du	11/12/1998	Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols
Arrêté du	29/12/1999	JO du	30/12/1999	Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain
Arrêté du	28/01/2009	JO du	29/01/2009	Inondations et coulées de boue
Arrêté du	13/12/2010	JO du	13/01/2011	Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols
Arrêté du	26/06/17	JO du	07/07/17	Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Date : 19/07/2017

Le préfet de département

JG

4

26

# Carte des risques



Tous droits réservés.  
 Document imprimé le 23 Janvier 2019, serveur Géo-IDE carto V0.2, http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr. Service: DDT 32.



## Contenu de la carte

- Information Acquéreur Locataire (IAL)
- Risques**
- Retrait et gonflement des argiles
- Cadastrale**
- Parcelles cadastrales
- Bail
- Sections cadastrales
- Localisants parcelles
- General**
- Scan 25 (Couleurs)
- Scan 25
- Photographies aériennes**
- BD Ortho
- Plan (Couleurs)**
- Plan**

2



**ANNEXE N°2**

**- Environnement**

## Liste des résultats

Rappel des paramètres :  
Département : GERS (32)

Commune : SAINT-MARTIN (32389)

Nombre de sites: 4 (1 pages)

Note : en l'absence de géolocalisation au centroïde du site ou à l'adresse, l'emplacement d'un site sur le territoire de la commune n'est pas connu.  
Exporter un tableau

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
MPY3200109	AGRI 32 / STATION SERVICE		Route TARBES DE	SAINT-MARTIN	G47.30Z	En activité	Pas de géolocalisation
MPY3200110	SARL RIVIERE CARBURANT / STATION SERVICE		Route TARBES DE	SAINT-MARTIN	G47.30Z	En activité	Pas de géolocalisation
MPY3202695	ETS DAZET ET FILS (2), MAILLES (1), / STATION SERVICE			SAINT-MARTIN	G47.30Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
MPY3202946	SICTOM SUD / DECHETTERIE DE PLUS DE 2500 M3		Lieu dit POULOGNE LA	SAINT-MARTIN	E38.11Z	Ne sait pas	Centroïde

- Premier
- «
- 1
- »
- Dernier

Ministère de la transition écologique et solidaire

- Contact
- Plan du

96

ef

**ANNEXE N°3**

**- État du bâtiment  
relatif à la présence de termites**

**ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES**

Arrêté du 7 décembre 2011, Arrêté du 14 décembre 2009, Arrêté du 29 mars 2007, Article L 133-6 du code de la construction et de l'habitation. Norme NF P 03-201 de mars 2012.

**A DESIGNATION DU OU DES BATIMENTS**

• Localisation du ou des bâtiments

Désignation du ou des lots de copropriété : **Bâtiment**

Adresse : **Z.A. du Pountet  
 32300 SAINT-MARTIN**

Nombre de Pièces : **4**

Référence Cadastre : **AL - 61**

Le site se situe dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant infestée par les termites ou susceptible de l'être à court terme.

Descriptif du bien : **Bâtiment à ossature métallique comportant : magasins, sanitaires au RDC et stockage au 1er.**

Encombrement constaté : **Néant**

Mitoyenneté : **OUI** Bâti : **OUI**

Document(s) joint(s) : **Ordre de mission, croquis, assurance, certification**

**B DESIGNATION DU CLIENT**

• Désignation du client

Nom / Prénom : **SARL BJC 32 représentée par M. DEBATS**

Qualité : **Propriétaire**

Adresse : **Z.A. du Pountet  
 32300 MIRANDE**

Nom et qualité de la (des) personne(s) présentes sur le site lors de la visite : **M. DEBATS, propriétaire**

**C DESIGNATION DE L'OPERATEUR DE DIAGNOSTIC**

• Identité de l'opérateur de diagnostic

Nom / Prénom : **BARON Claude**

Raison sociale et nom de l'entreprise : **BARON CLAUDE**

Adresse : **Au Minet 32300 LOUBERSAN**

N° siret : **49065830900011**

N° certificat de qualification : **C2151**

Date d'obtention : **23/07/2017**

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : **QualiXpert**

**17 rue BORREL  
 81100 CASTRES**

Organisme d'assurance professionnelle : **CABINET CONDORCET**

N° de contrat d'assurance : **80810494**

Date de validité du contrat d'assurance : **30/09/2019**

96

**D IDENTIFICATION DES BATIMENTS ET PARTIES DE BATIMENTS VISITES ET DES ELEMENTS INFESTES OU AYANT ETE INFESTES PAR LES TERMITES ET CEUX QUI NE LE SONT PAS :**

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, Parties d'Ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du Diagnostic d'Infestation (3) *
<b>RDC</b>		
<b>Magasin</b>	Vitrine n°1 Dormant et ouvrant - aluminium	Absence d'indice.
	Porte n°1 Dormant et ouvrant - aluminium	Absence d'indice.
	Plancher haut - Métal	Absence d'indice.
	Plancher - Béton	Absence d'indice.
	Mur - Crépi	Absence d'indice.
	Bardages - Métal	Absence d'indice.
	Cloisons - Plaque de plâtre	Absence d'indice.
	Plinthes - Bois Peinture	Absence d'indice.
	Porte n°2 Dormant et ouvrant - Bois	Absence d'indice.
	Poteau - Métal	Absence d'indice.
<b>Sanitaires</b>	Porte Dormant et ouvrant - Bois	Absence d'indice.
	Fenêtre n°1 Dormant et ouvrant - aluminium	Absence d'indice.
	Plancher haut - Métal	Absence d'indice.
	Plancher - Béton	Absence d'indice.
	Bardages - Métal	Absence d'indice.
	Cloisons - Plaque de plâtre	Absence d'indice.
	Plinthes - Bois Peinture	Absence d'indice.
<b>RDC/1er</b>		
<b>Escalier</b>	Charpente - Métal	Absence d'indice.
	Plancher - Béton	Absence d'indice.
	Mur - Crépi	Absence d'indice.
	Escalier - Métal	Absence d'indice.
	Fenêtre n°1 Dormant et ouvrant - aluminium	Absence d'indice.
	Toiture - Métal	Absence d'indice.
<b>1er</b>		
<b>Stockage</b>	Charpente - Métal	Absence d'indice.
	Toiture - Métal	Absence d'indice.
	Plancher - Béton	Absence d'indice.
	Mur - Crépi	Absence d'indice.
	Porte n°1 Dormant et ouvrant - Métal	Absence d'indice.
	Bardages - Métal	Absence d'indice.
	Poteau - Métal	Absence d'indice.

**LEGENDE**

(1)	Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.
(2)	Identifier notamment : Ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes, ...
(3)	Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature
*	Absence d'indice = absence d'indice d'infestation de termites.

**E IDENTIFICATION DES BATIMENTS ET PARTIES DU BATIMENTS (PIECES ET VOLUMES) N'AYANT PU ETRE VISITES ET JUSTIFICATION**
**F IDENTIFICATION DES OUVRAGES, PARTIES D'OUVRAGES ET ELEMENTS QUI N'ONT PAS ETE EXAMINES ET JUSTIFICATION**

L'ensemble des faces cachées des bois au contact des maçonneries, l'ensemble des parties bois encastrées dans la maçonnerie; inaccessible sans démontage.

Contre cloison , les contre cloisons ne permettent pas d'examiner le mur et l'espace entre le mur et la contre cloison.

Cloison creuse, les cloisons creuses ne permettent pas d'examiner l'espace entre les 2 parois de la cloison.

**G MOYENS D'INVESTIGATION UTILISES**

1. examen visuel des parties visibles et accessibles :

Recherche visuelle d'indices d'infestations (cordonnets ou galeries-tunnels, termites, restes de termites, dégâts, etc.) sur les sols, murs, cloisons, plafonds et ensemble des éléments de bois.

Examen des produits celluloses non rattachés au bâti (débris de bois, planches, cageots, papiers, cartons, etc.), posés à même le sol et recherche visuelle de présence ou d'indices de présence (dégâts sur éléments de bois , détérioration de livres, cartons, etc.) ;

Examen des matériaux non celluloses rattachés au bâti et pouvant être altérés par les termites (matériaux d'isolation, gaines électriques, revêtement de sol ou muraux, etc.) ;

Recherche et examen des zones propices au passage et/ou au développement des termites (caves, vides sanitaires, réseaux, arrivées et départs de fluides, regards, gaines, câblages, ventilation, joints de dilatation, espaces créés par le retrait entre les différents matériaux, fentes des éléments porteurs en bois, etc.).

2. sondage mécanique des bois visibles et accessibles :

Sondage non destructif de l'ensemble des éléments en bois. Sur les éléments en bois dégradés les sondages sont approfondis et si nécessaire destructifs. Les éléments en bois en contact avec les maçonneries doivent faire l'objet de sondages rapprochés. Ne sont pas considérés comme sondages destructifs des altérations telles que celles résultant de l'utilisation de poinçons, de lames, etc.

L'examen des meubles est aussi un moyen utile d'investigation.

3. Matériel utilisé :

Poinçon, échelle, lampe torche...

**H CONSTATATIONS DIVERSES**

**Absence d'indice d'infestation de termite aux abords de la construction**

NOTE Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, le nombre et la localisation précises. Si le donneur d'ordre le souhaite il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF P 03-200.

**RESULTATS**

**Absence d'indice d'infestation de termite**

**NOTE**

Conformément à l'article L 133-6 du Livre Ier, Titre III, Chapitre III du code de la construction et de l'habitation, cet état du bâtiment relatif à la présence de termites est utilisable jusqu'au **22/07/2019**.

Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission.

L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

**CACHET DE L'ENTREPRISE**

<p>Signature de l'opérateur</p> <p><b>BC EXPERTISE</b></p> <p>Claude BARON - DIAGNOSTIC IMMOBILIER</p> <p>323 D LOUBERSAN</p> <p>Tél./Fax : 05 82 46 86 93 - Port. 06 14 68 65 07</p> <p>SIRET : 490 654 305 00011 - APE 743 B</p>	<p>Référence : BJC 32 6354 21.01.19 T</p> <p>Fait à : LOUBERSAN le : 23/01/2019</p> <p>Visite effectuée le : <b>21/01/2019</b></p> <p>Durée de la visite : <b>1 h 15 min</b></p> <p>Nom du responsable : <b>BARON Claude</b></p> <p>Opérateur : Nom : <b>BARON</b></p> <p>Prénom : <b>Claude</b></p>
--	--

*Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.*

Nota 1: Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L. 133-4 et R. 133-3 du code de la construction et de l'habitation.

Nota 2: Conformément à l'article L 271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

**DOCUMENTS ANNEXES**

**ORDRE DE MISSION**

Date de Commande : 18/01/2019

N° de Dossier : BJC 32 6354 21.01.19

**RENDEZ VOUS**

Date du RDV : 21/01/2019

Heure du RDV : 16:00

**LIEU DE L'INTERVENTION**

Nature du bien : **Bâtiment à ossature métallique à usage d'entrepôt comportant : stockage, sanitaires au RDC et stockage au 1<sup>er</sup>.**

Adresse : Z.A. du Pountet

Référence Cadastre : AL - 61

Code Postal : 32300 Ville : MIRANDE

Date du permis de construire : 2009

**TYPE DE PRESTATION**

Prestations :

**Etat Termite**

**Etat des Risques et Pollutions**

Tarif Total : **220€ ramené à 130€**

*(le tarif annoncé est hors prélèvements éventuellement effectués)*

**PROPRIETAIRE**

Propriétaire : SARL BJC 32 représentée par M. Téléphone : 06.08.09.47.40

**DEBATS**

Adresse : Z.A. du Pountet

Code Postal : 32300

Ville : MIRANDE

*Signature du propriétaire*



**OPERATEUR**

Nom : **BARON Claude**

Police d'Assurance : 80810494, expire le : 30/09/2019

Société : **BARON CLAUDE**

Adresse : **Au Minet**

Code Postal : 32300

Ville : **LOUBERSAN**

*Signature de l'opérateur:*



**DONNEUR D'ORDRE**

Nom : **SARL BJC 32 représentée par M. DEBATS**

Qualité : **Propriétaire**

Adresse : **Z.A. du Pountet 32300 MIRANDE**

Téléphone : **06.08.09.47.40**

**ACCOMPAGNATEUR**

Nom : **M. DEBATS, propriétaire**

## CONDITIONS CONTRACTUELLES DE REALISATION DE LA PRESTATION

### **1. Les contrôles sont réalisés selon les prescriptions édictées par les textes qui suivent et concernent uniquement et exclusivement les lieux et matériaux visés par ces mêmes textes :**

➤ Etat Termite : Arrêté du 7 décembre 2011, Arrêté du 14 décembre 2009, Arrêté du 29 mars 2007, Article L 133-6 du code de la construction et de l'habitation. Norme NF P 03-201 de mars 2012

La société mandatée afin de réaliser le contrôle s'engage à faire exécuter la prestation par un technicien compétent, étant précisé que le champ des compétences du diagnostiqueur dépêché afin de réaliser le contrôle sera limité aux connaissances requises afin de réaliser les seules investigations découlant de la mission confiée.

**2. Etat Termite :** Recherche visuelle d'indices d'infestations (cordonnets ou galeries-tunnels, termites, restes de termites, dégâts, etc.) sur les sols, murs, cloisons, plafonds et ensemble des éléments de bois.

Examen des produits celluloseux non rattachés au bâti (débris de bois, planches, cageots, papiers, cartons, etc.), posés à même le sol et recherche visuelle de présence ou d'indices de présence (dégâts sur éléments de bois, détérioration de livres, cartons, etc.). Examen des matériaux non celluloseux rattachés au bâti et pouvant être altérés par les termites (matériaux d'isolation, gaines électriques, revêtement de sol ou muraux, etc.). Recherche et examen des zones propices au passage et/ou au développement des termites (caves, vides sanitaires, réseaux, arrivées et départs de fluides, regards, gaines, câblages, ventilation, joints de dilatation, espaces créés par le retrait entre les différents matériaux, fentes des éléments porteurs en bois, etc.). Sondage non destructif de l'ensemble des éléments en bois. Sur les éléments en bois dégradés les sondages sont approfondis et si nécessaire destructifs. Les éléments en bois en contact avec les maçonneries doivent faire l'objet de sondages rapprochés. Ne sont pas considérés comme sondages destructifs des altérations telles que celles résultant de l'utilisation de poinçons, de lames, etc. L'examen des meubles est aussi un moyen utile d'investigation.

### **3. Obligations du propriétaire :**

- Il appartiendra au propriétaire des lieux contrôlés ou à la personne désignée par lui le jour du contrôle de présenter spontanément le titre de propriété sur la base duquel les contrôles seront réalisés.
- A défaut pour le propriétaire de respecter cette obligation, il lui appartiendra, sous son entière responsabilité, et à charge pour lui, à réception du rapport, de vérifier que la totalité des pièces composant l'immeuble ont été examinées, de guider le diagnostiqueur lors de sa visite et de l'introduire dans la totalité des pièces et lieux constituant l'immeuble contrôlé.
- En tout état de cause, il appartiendra au propriétaire, à réception du rapport, et au plus tard avant la signature de l'acte de vente définitif, de vérifier l'exactitude des mentions portées au rapport concernant la matérialité et la composition des lieux décrits audit document.
- Le propriétaire s'engage à signaler tout manquement ou inexactitude.

## ETAT TERMITE

« Le donneur d'ordre notifie par écrit à l'opérateur de repérage les conditions de sécurité et les règles essentielles et particulières de sécurité, liées à la nature des locaux visités et aux activités. »

Le donneur d'ordre :

- précise les modalités d'accès et de circulation et désigne un représentant auprès de l'opérateur de repérage ;
- Ce représentant doit avoir une connaissance des lieux inspectés et des éventuelles procédures particulières à mettre en œuvre dans certains locaux. Il indique et facilite l'accès à certaines zones particulières telles que les vides sanitaires, combles, locaux techniques, annexes, dépendances.
- fournit à ce représentant tous les instruments d'accès (clefs, codes), toutes les autorisations nécessaires pour pénétrer dans l'ensemble des locaux, y compris annexes, dépendances et certaines zones particulières telles que vides sanitaires, combles, locaux techniques, pour accéder à l'ensemble des installations techniques, arrêter ou faire arrêter celles-ci, si nécessaire, ainsi que les faire remettre en fonctionnement ;
- vérifie avec l'opérateur de repérage si la présence de personnes dûment habilitées est nécessaire pour permettre la visite de certains locaux (ascenseur, transformateur, etc.).

L'opérateur de repérage :

### 1. examen visuel des parties visibles et accessibles :

Recherche visuelle d'indices d'infestations (cordonnets ou galeries-tunnels, termites, restes de termites, dégâts, etc.) sur les sols, murs, cloisons, plafonds et ensemble des éléments de bois. Examen des produits celluloseux non rattachés au bâti (débris de bois, planches, cageots, papiers, cartons, etc.), posés à même le sol et recherche visuelle de présence ou d'indices de présence (dégâts sur éléments de bois, détérioration de livres, cartons, etc.). Examen des matériaux non celluloseux rattachés au bâti et pouvant être altérés par les termites (matériaux d'isolation, gaines électriques, revêtement de sol ou muraux, etc.). Recherche et examen des zones propices au passage et/ou au développement des termites (caves, vides sanitaires, réseaux, arrivées et départs de fluides, regards, gaines, câblages, ventilation, joints de dilatation, espaces créés par le retrait entre les différents matériaux, fentes des éléments porteurs en bois, etc.).

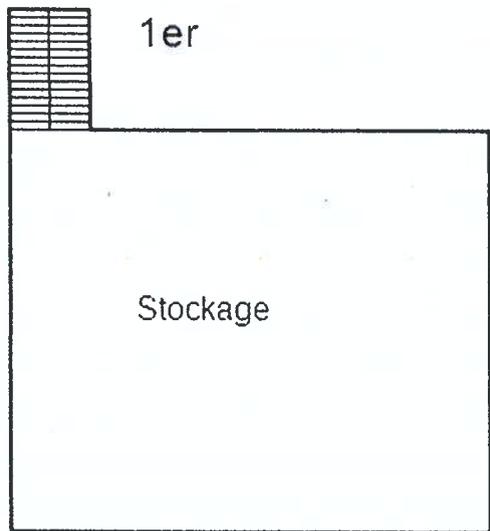
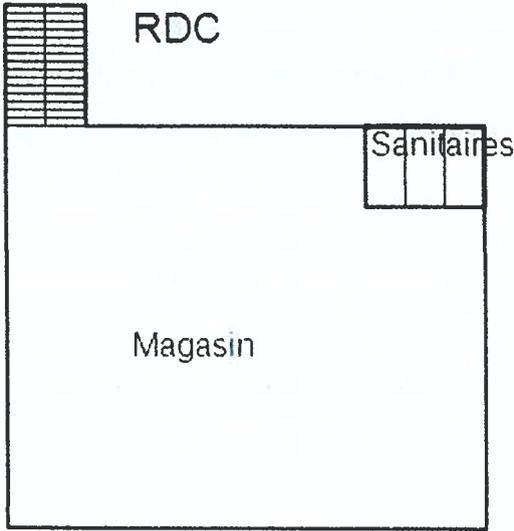
### 2. sondage mécanique des bois visibles et accessibles :

Sondage non destructif de l'ensemble des éléments en bois. Sur les éléments en bois dégradés les sondages sont approfondis et si nécessaire destructifs. Les éléments en bois en contact avec les maçonneries doivent faire l'objet de sondages rapprochés. Ne sont pas considérés comme sondages destructifs des altérations telles que celles résultant de l'utilisation de poinçons, de lames, etc. L'examen des meubles est aussi un moyen utile d'investigation.

### 3. Matériel utilisé :

Poinçon, échelle 3,30, lampe torche...

Croquis



## Assurance



### ATTESTATION D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE

Nous soussignés Cabinet CONDORCET, 2 Rue Grignan – 13001 Marseille attestons par la présente que la Société

CLAUDE BARON  
Au minet  
32300 LOUBERSAN

a souscrit auprès de la compagnie ALLIANZ 1 cours Michelet, CS 30051, 92076 Paris La Défense Cedex, un contrat d'assurances « Responsabilité civile professionnelle Diagnostiqueur Immobilier », sous le numéro N° 80310494

#### ACTIVITES DECLAREES PAR L'ASSURE DIAGNOSTIC IMMOBILIER:

Attestation de prise en compte de la réglementation thermique  
Certificat de décence  
Contrôle périodique amiante  
Diagnostic amiante avant travaux / démolition  
Diagnostic amiante avant vente  
Diagnostic Amiante dans les Parties Privatives  
Diagnostic de performance énergétique  
Diagnostic gaz (Hors installation extérieures)  
Diagnostic plomb Avant vente Location  
Diagnostic sécurité piscine

Diagnostic Technique SRU  
Diagnostic termites  
Dossier technique amiante  
Etat de l'installation intérieure de l'électricité  
Etat parasitaire  
Exposition au plomb (CREP)  
Loi Boutin  
Loi Carrez  
Prêt conventionné - normes d'habitabilité  
Recherche de plomb avant travaux Démolition  
Risques naturels et technologiques

#### **La garantie du contrat porte exclusivement :**

- Sur les diagnostics et expertises immobiliers désignés ci-dessus.
- Et à condition qu'ils et elles soient réalisés par des personnes possédant toutes les certifications correspondantes exigées par la réglementation

Période de validité : du 01/10/2018 au 30/09/2019

La présente attestation ne peut engager l'assureur en dehors des limites prévues par les clauses et conditions du contrat auxquelles elle se réfère

POUR LE CABINET CONDORCET



## CERTIFICAT DE QUALIFICATION

QUALIXPERT

**Certificat N° C2151**

**Monsieur Claude BARON**

Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 consultable sur [www.qualixpert.com](http://www.qualixpert.com) conformément à l'ordonnance 2005-655 titre III du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 05 septembre 2006.



dans le(s) domaine(s) suivant(s) :

Etat des installations intérieures d'électricité	Certificat valable Du 20/11/2018 au 19/11/2023	Arrêté du 8 juillet 2009 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification
Etat des installations intérieures de gaz	Certificat valable Du 27/09/2017 au 26/09/2022	Arrêté du 06 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification
Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments	Certificat valable Du 14/09/2017 au 13/09/2022	Arrêté du 16 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique, et les critères d'accréditation des organismes de certification
Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention France Métropolitaine	Certificat valable Du 23/07/2017 au 22/07/2022	Arrêté du 30 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification
Constat de risque d'exposition au plomb	Certificat valable Du 26/10/2017 au 25/10/2022	Arrêté du 21 novembre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb, des diagnostics du risque d'intoxication par le plomb des peintures ou des contrôles après travaux en présence de plomb, et les critères d'accréditation des organismes de certification
Amiante avec mention	Certificat valable Du 23/07/2017 au 22/07/2022	Arrêté du 25 juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérages d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification

Date d'établissement le jeudi 25 octobre 2018

**Marjorie ALBERT**  
Directrice Administrative



## NOTE DE SYNTHÈSE DES CONCLUSIONS

RAPPORT N° BJC 32 6354 21.01.19

*Document ne pouvant en aucun cas être dissocié du corps des rapports*

### INFORMATIONS GÉNÉRALES

Type de bien : **Bâtiment**  
Nombre de pièces : **4**

Adresse : **Z.A. du Pountet**  
**32300 SAINT-MARTIN**

Propriétaire : **SARL BJC 32**

Réf. Cadastre : **AL - 61**

Bâti : **Oui** Mitoyenneté : **Oui**

Date du permis de construire : **2009**

### ÉTAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRÉSENCE DE TERMITES

**Absence d'indice d'infestation de termite**

### État des risques et pollutions

**Le bien est situé dans le périmètre d'un plan de prévention à risques**

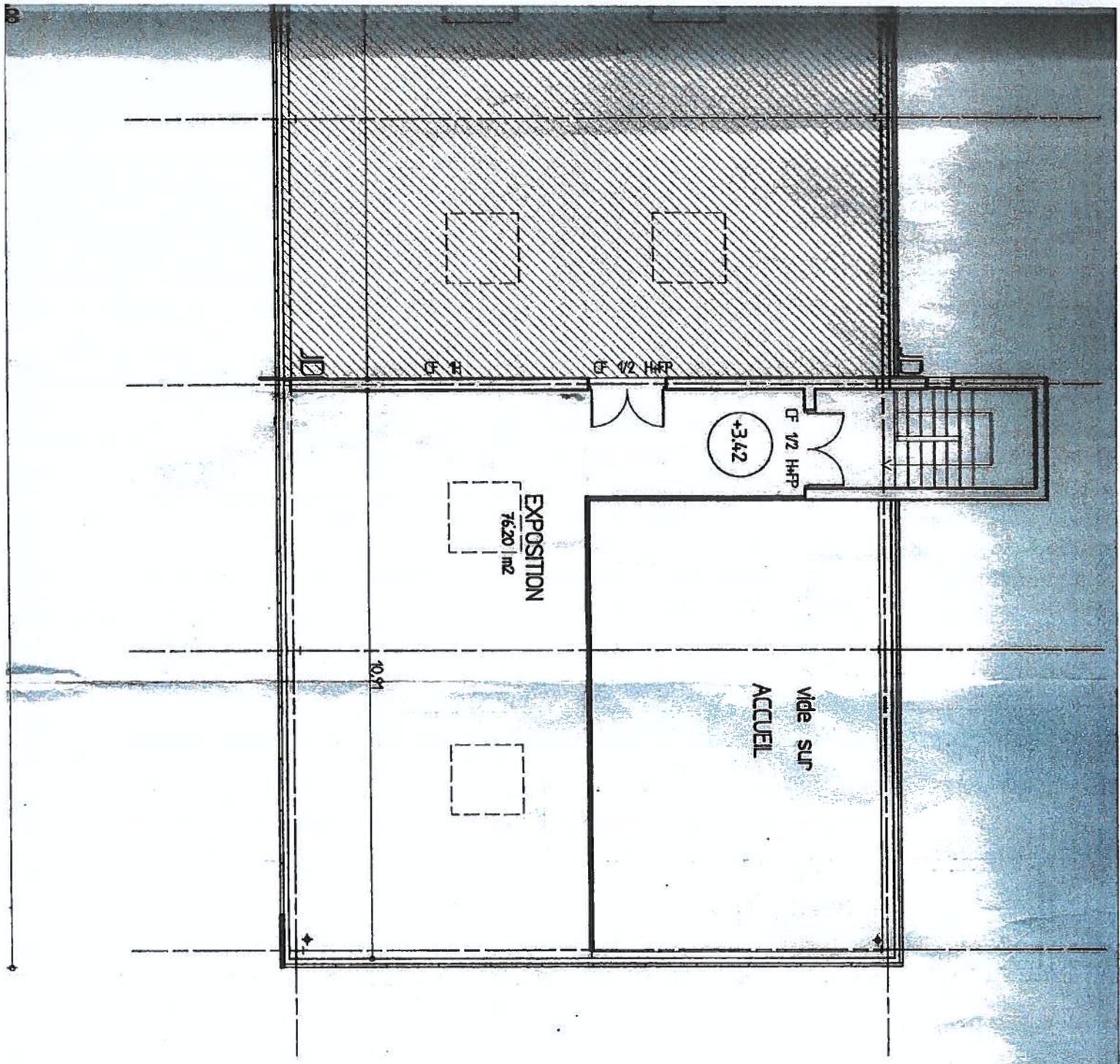


# **ANNEXE N°4**

## **- Plan des locaux**

Je

2



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*

R+1

A

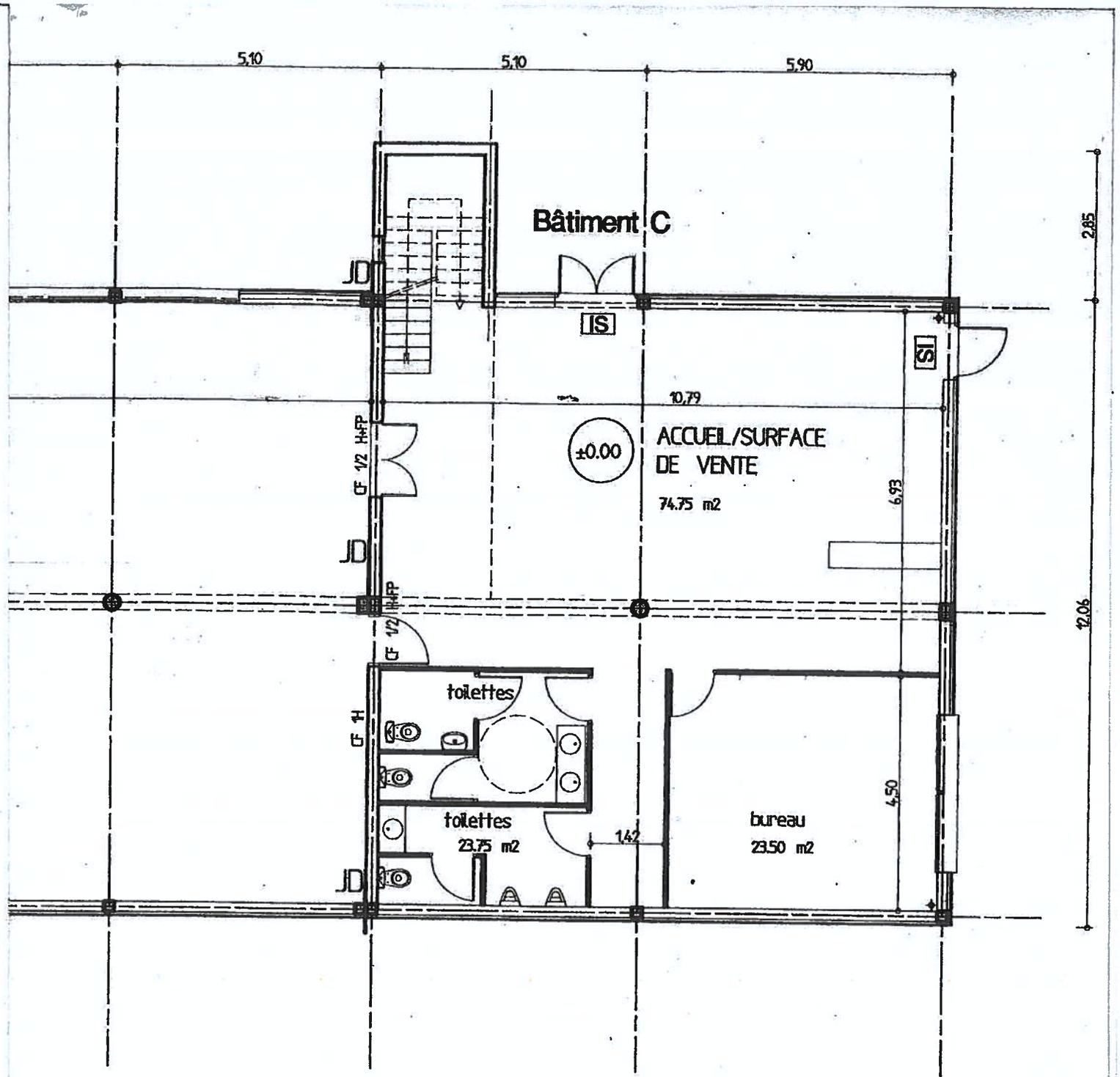
2.55

ENTREPOT  
299 50 012

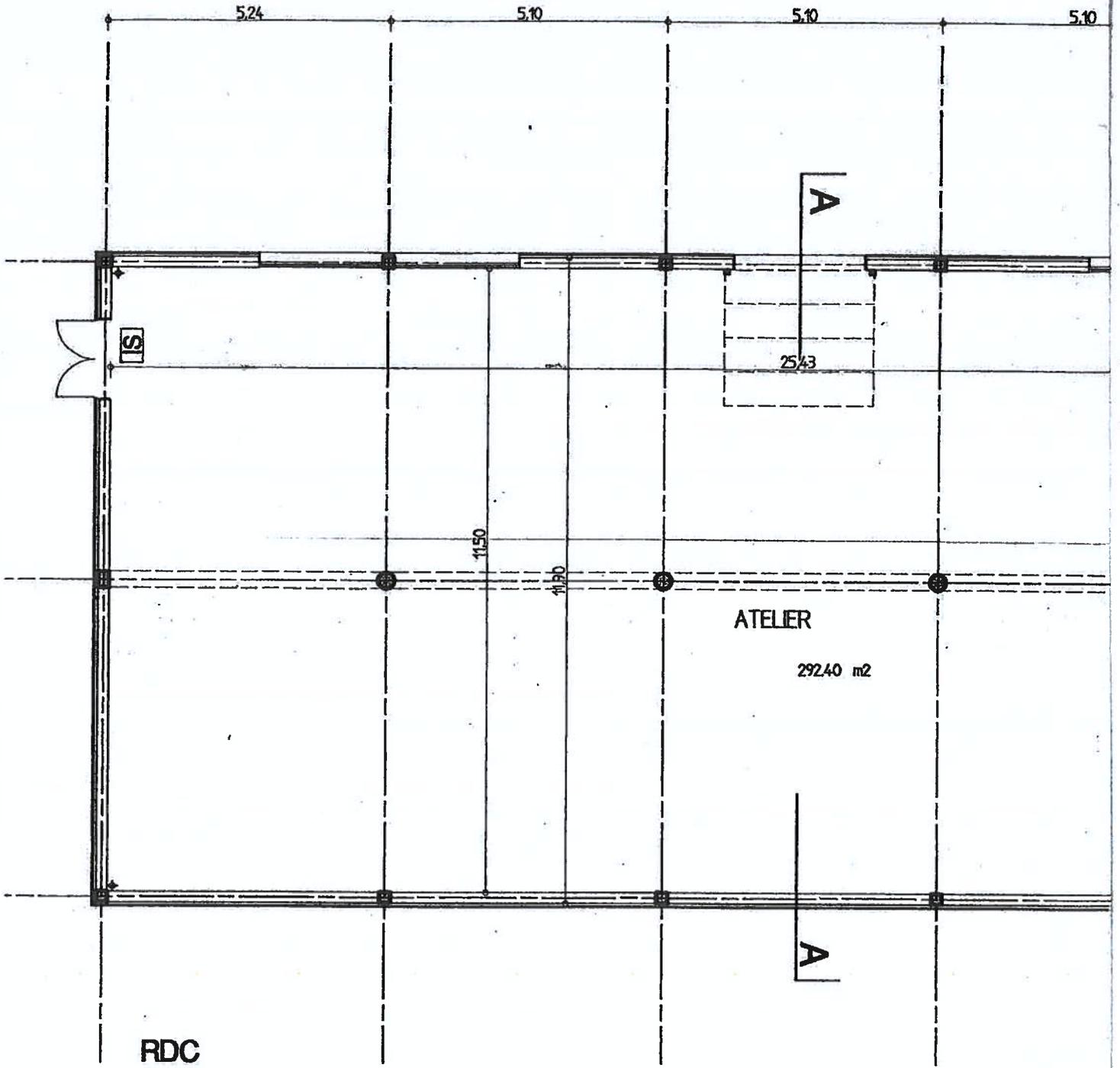
11.74

A

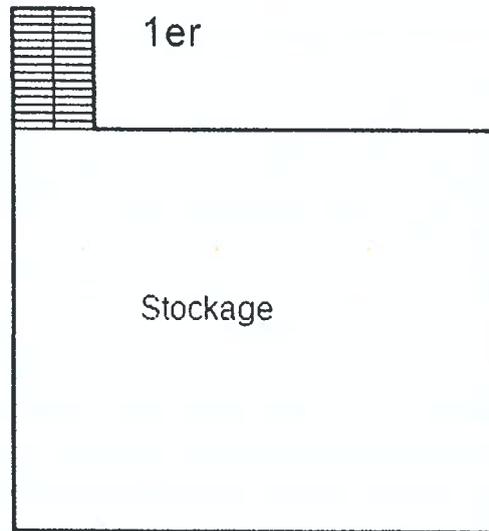
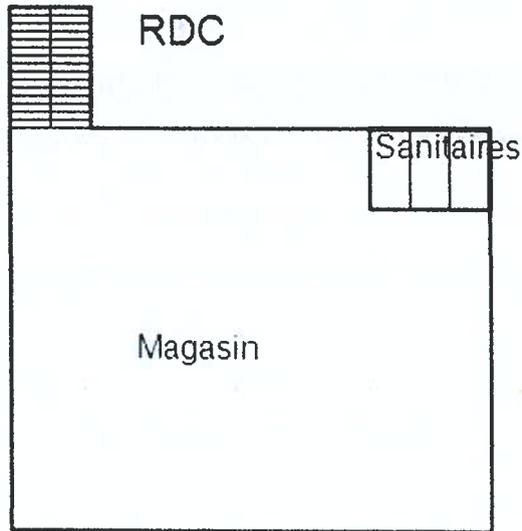
001E



ci/

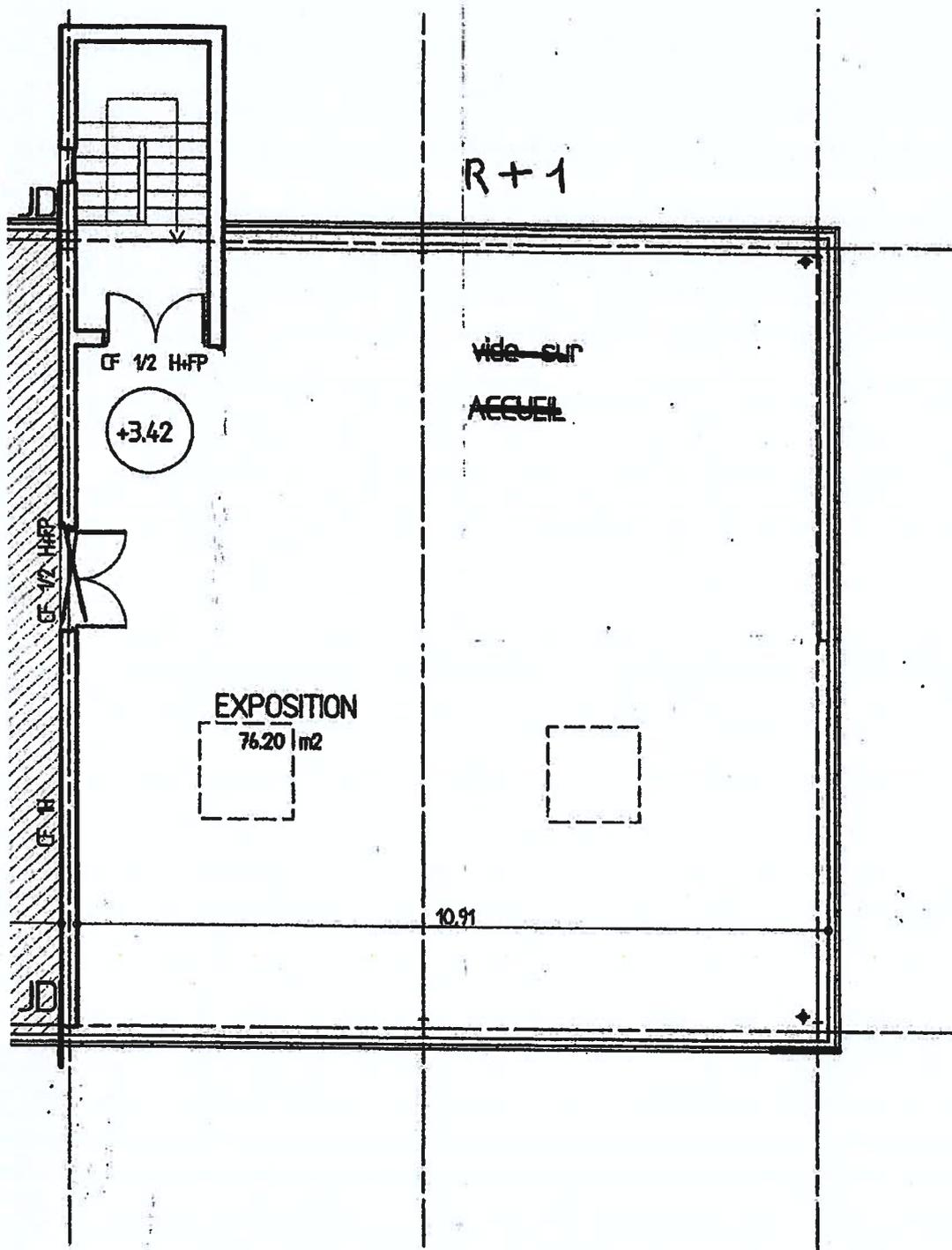


Croquis





# ETAGE



Handwritten signature or initials.

Handwritten mark or signature.

3072

stationnement / visiteurs

PARC

EDF

p  
p  
p  
p  
p

fosse eaux  
3000

±C.00

de SAINT MARTIN  
3° 330, 331, 639  
: 6 751 m2

e

FINANCES PUBLIQUES  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL



Département : GERS
Commune : SAINT-MARTIN
Section : AL Feuille : 000 AL 01
Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/1000
Date d'édition : 13/02/2019 (fuseau horaire de Paris)
Coordonnées en projection : RGF93CC44
Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : AUCH 14, RUE LECONTE DE LISLE 32007 32007 AUCH CEDEX tél. 05 62 61 51 39 - fax 05 62 61 51 55 cdif.auch@dgifp.finances.gouv.fr
Cet extrait de plan vous est délivré par :  cadastre.gouv.fr ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics



**ANNEXE N°5**

**- Inventaire des charges, travaux,  
taxes et impositions**

**INVENTAIRE DES CATÉGORIES DE CHARGES, IMPÔTS, TAXES ET REDEVANCES  
LIÉS AU BAIL AVEC INDICATION DE LEUR RÉPARTITION**

CATÉGORIE	DESSCRIPTIF	PRENEUR	BAILLEUR
ACCÈS	Portes, rideaux, gardiennage, vidéo-surveillance (maintenance, réparations, remplacement...)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
NETTOYAGE	Ensemble des coûts de matériels et de personnels nécessaires au nettoyage des espaces intérieurs, façades (ravalement), vitrages...	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DÉCHETS	Collecte, enlèvement et traitement des déchets secs et humides des espaces communs, taxes afférentes...	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CHAUD / FROID	Appareils de production et de distribution de chaleur, de froid, de ventilation (maintenance, réparations, remplacement...)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
RÉSEAUX	Canalisations, compteurs (maintenance, réparations, remplacement...) et consommation d'eau, de gaz, d'électricité...	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SÉCURITÉ INCENDIE	Sprinklers, SSI, Portes coupe-feu, Personnel, Désenfumage, Extincteurs (maintenance, réparations, remplacement...)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ÉLECTRICITÉ	Réseaux électriques, éclairage intérieur, extérieur, de secours	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SERVICES ET ÉQUIPEMENTS COMMUNS	Signalisation, agencements, WIFI... (acquisition, maintenance, remplacement, amélioration...) et services	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PARKING ET ESPACES VERTS	Entretien des parking et des espaces verts intérieurs ou extérieurs, fourniture des compositions florales, plantes, arbres, décoration d'ambiance...	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
HYGIÈNE ET ENVIRONNEMENT	Frais, honoraires et charges pour les prestations, carnets, travaux ou installations liés à l'hygiène, la performance énergétique ou environnementale de l'Immeuble	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TRAVAUX de SECOND ŒUVRE	Réparation, réfection, remplacement, maintenance des revêtements sols, murs, plafonds des parties communes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
TRAVAUX de GROS ŒUVRE	Travaux intéressant l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale, même causés par vétusté ou mise en conformité	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

96

cf

<b>TRAVAUX d'EMBELLISSEMENT</b>	<b>c'est-à-dire tous les travaux dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>GESTION</b>	<b>Tous les frais et honoraires liés à la gestion de l'immeuble (primes d'assurances, charges de copropriété, travaux, ...)</b>	<input checked="" type="checkbox"/> tout sauf honoraires loyer + 606	<input checked="" type="checkbox"/> honoraires pour loyers et travaux de l'article 606
<b>TAXES</b>	<b>Frais de rôle, taxe d'écoulement des égouts, taxe d'assainissement, taxe de balayage, taxe d'enlèvement des ordures ménagères...</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>IMPOSITIONS liées à l'usage de l'immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie même indirectement</b>	<b>Taxe annuelle sur les bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage, les surfaces de stationnement, la TASCOM...</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Autres IMPOSITIONS</b>	<b>Contribution Économique Territoriale du Bailleur</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>NON RÉCURRENT</b>	<b>Frais et honoraires pour des procédures relatives à l'Immeuble, Assurances de l'Immeuble, Vigipirate...</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Les catégories ci-dessus sont limitatives, mais les descriptifs desdites catégories sont une simple énonciation, nullement limitative.

96

cl

**ANNEXE N°6**

**- État récapitulatif et prévisionnels des travaux**

**TRAVAUX GÉNÉRAUX IMMEUBLE & LOCAUX**

**a. Réalisés au cours des trois dernières années**

Néant.

**b. Projetés sur les trois prochaines années**

Néant.



**ANNEXE N°7**

**- État des lieux**

## Entre les soussignés (à l'entrée)

## Le BAILLEUR

 Mme  Mlle  M. Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

demeurant : \_\_\_\_\_

 ou la société : SARL BJC 32 représentée par : DEBATS Gérardadresse : 32300 MIRANDE

## Le(s) PRENEUR(S)

 Mme  Mlle  M. Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

demeurant (ancienne adresse) : \_\_\_\_\_

 Mme  Mlle  M. Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

demeurant (ancienne adresse) : \_\_\_\_\_

 ou la société : AUTO MOBIL' GLASS représentée par : MEPONTE Christopheadresse : 321 rue Georges Clémenceau 65300 LANNEMEZAN

EDL ENTRÉE

## Entre les soussignés (à la sortie)

## Le BAILLEUR

 Mme  Mlle  M. Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

demeurant : \_\_\_\_\_

 ou la société : \_\_\_\_\_ représentée par : \_\_\_\_\_

adresse : \_\_\_\_\_

## Le(s) PRENEUR(S)

 Mme  Mlle  M. Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

demeurant (future adresse) : \_\_\_\_\_

 Mme  Mlle  M. Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

demeurant (future adresse) : \_\_\_\_\_

 ou la société : \_\_\_\_\_ représentée par : \_\_\_\_\_

adresse : \_\_\_\_\_

EDL SORTIE

## Bien loué

Il a été dressé contradictoirement l'état des lieux  d'entrée  de sortie du bien loué à l'adresse suivante :97 route de Tarbes 32300 SAINT-MARTIN

## Abréviations et exemples

## ENTRÉE

LOT 1	VRD - parking - clôture	Observations/réserves
	1/ Canalisation EU (Eau Usée)	en mauvais état
	2/ regard EP (Eau Pluviale)	cassé

LOT 13	Electricité, courants forts et faibles	Observations/réserves

## SORTIE

LOT 1	VRD - parking - clôture	Observations/réserves

LOT 13	Electricité, courants forts et faibles	Observations/réserves
	1/ TGBT (Tableau Général Basse Tension)	trappe d'accès cassée
	2/ Plafonniers bureaux	1 et 8 tachés par humidité

## ENTRÉE

LOT 1 VRD - parking - clôture Observations/réserves

5 places parking dont 1 handicapé réduite

## SORTIE

LOT 1 VRD - parking - clôture Observations/réserves

LOT 2 Gros œuvre - structure Observations/réserves

LOT 2 Gros œuvre - structure Observations/réserves

LOT 3 Charpente Observations/réserves

LOT 3 Charpente Observations/réserves

LOT 4 Couverture - Etanchéité Observations/réserves

LOT 4 Couverture - Etanchéité Observations/réserves

LOT 5 Revêtement extérieur façade Observations/réserves

LOT 5 Revêtement extérieur façade Observations/réserves

Bandage  
c/c pi

## ENTRÉE

LOT 6 Menuiseries extérieures

Observations/réserves

/

## SORTIE

LOT 6 Menuiseries extérieures

Observations/réserves

LOT 7 Serrurerie - Ferronnerie - Métallerie Observations/réserves

1 serrure 3 points  
entrée 1 clef

LOT 7 Serrurerie - Ferronnerie - Métallerie Observations/réserves

LOT 8 Fermetures industrielles Observations/réserves

1 porte sectionnelle  
électrique et manuelle.

LOT 8 Fermetures industrielles Observations/réserves

LOT 9 Cloisons - Doublages Observations/réserves

1 cloison panneau  
sandwich.  
1 porte alu double  
battant vitrée

LOT 9 Cloisons - Doublages Observations/réserves

LOT 10 Menuiseries intérieures Observations/réserves

/

LOT 10 Menuiseries intérieures Observations/réserves

## ENTRÉE

LOT 11 Plafonds - Plafonds suspendus Observations/réserves

Bac acier  
Béton.

## SORTIE

LOT 11 Plafonds - Plafonds suspendus Observations/réserves

LOT 12 Plomberie - Ventilation Chauffage Observations/réserves

2 WC  
1 douche  
2 lavabos  
1 chauffe eau.

LOT 12 Plomberie - Ventilation Chauffage Observations/réserves

LOT 13 Electricité, courants forts et faibles Observations/réserves

6 prises 220V.  
4 points de lumière

LOT 13 Electricité, courants forts et faibles Observations/réserves

LOT 14 Revêtement de sol Observations/réserves

Béton

LOT 14 Revêtement de sol Observations/réserves

LOT 15 Faïence Observations/réserves

2 WC 2 lavabos  
1 bac à douche

LOT 15 Faïence Observations/réserves

## ENTRÉE

LOT 16 Peinture Revêtements muraux Observations/réserves

LOT 17 Sécurité incendie - Alarme Observations/réserves

LOT 18 Informatique - Cablage Observations/réserves

LOT 19 Vitrine - Rideaux Observations/réserves

Vitrine de façade

LOT 20 Divers Observations/réserves

## SORTIE

LOT 16 Peinture Revêtements muraux Observations/réserves

LOT 17 Sécurité incendie - Alarme Observations/réserves

LOT 18 Informatique - Cablage Observations/réserves

LOT 19 Vitrine - Rideaux Observations/réserves

LOT 20 Divers Observations/réserves

## NUMÉROS ET CODES DIVERS

N°compteur électr. :   
 N°compteur eau :   
 N°compteur gaz :

Cave(s) Numéro(s) de lot : \_\_\_\_\_  
 Boite à lettres N° : \_\_\_\_\_  
 Parking(s), Nombre : 5.  
 Numéro(s) de(s) place(s) : \_\_\_\_\_

## ENTRÉE

Code bâtiment : \_\_\_\_\_

Relevés de compteurs :

eau chaude :  Coupée  Oui  Non

eau froide : 0000 74 Coupée  Oui  Non

gaz :  Coupé  Oui  Non

électricité :  Coupée  Oui  Non

Dernier numéro de telephone :

Nom du dernier contractant des abonnements : \_\_\_\_\_

Nombre de clés remises : 1

entrée  boîte aux lettres  parking(s)  cave(s)

autres (préciser) : 1 clef porte interview

## SORTIE

Code bâtiment : \_\_\_\_\_

Relevés de compteurs :

eau chaude :  Coupée  Oui  Non

eau froide :  Coupée  Oui  Non

gaz :  Coupé  Oui  Non

électricité :  Coupée  Oui  Non

Dernier numéro de telephone :

Nom du dernier contractant des abonnements : \_\_\_\_\_

Nombre de clés remises : \_\_\_\_\_

entrée  boîte aux lettres  parking(s)  cave(s)

autres (préciser) : \_\_\_\_\_

## OBSERVATIONS ENTRÉE

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

## OBSERVATIONS SORTIE

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

## ENTRÉE

ÉTAT DES LIEUX établi le : 12/03/09

à : Saint Martin

en : \_\_\_\_\_ exemplaires et annexé au bail du :

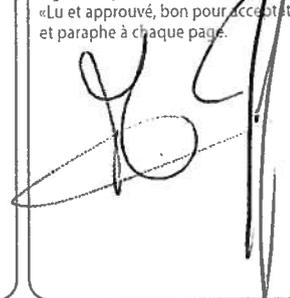
### LE(S) BAILLEUR(S)

en personne.  
 Signature précédée de la mention  
 «Lu et approuvé, bon pour acceptation»  
 et paraphe à chaque page.



### LE(S) PRENEUR(S)

en personne.  
 Signature précédée de la mention  
 «Lu et approuvé, bon pour acceptation»  
 et paraphe à chaque page.



## SORTIE

ÉTAT DES LIEUX établi le :

à : \_\_\_\_\_

en : \_\_\_\_\_ exemplaires et annexé au bail du :

### LE(S) BAILLEUR(S)

en personne.  
 Signature précédée de la mention  
 «Lu et approuvé, bon pour acceptation»  
 et paraphe à chaque page.

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

### LE(S) PRENEUR(S)

en personne.  
 Signature précédée de la mention  
 «Lu et approuvé, bon pour acceptation»  
 et paraphe à chaque page.

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_