

Bail commercial
CTS MERLE/CHESTERFILD
du 16 mars 2009

Jean-Marc BERNON
Catherine FOURCADE-MAÏSETTI
Notaires Associés

Place de l'Eglise – B.P. 12
34380 SAINT-MARTIN-DE-LONDRES
Tél. : 04.67.55.00.22 Fax : 04.67.55.04.71
scp.bernon.maisetti@notaires.fr

BAIL COMMERCIAL

CONSORTS MERLE/SARL CHESTERFILD

**L'AN DEUX MILLE NEUF
Le SEIZE MARS**

Maître Jean-Marc BERNON, notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle 'BERNON & FOURCADE-MAÏSETTI' titulaire d'un office notarial dont le siège est à ST MARTIN DE LONDRES (Hérault), Place de l'Eglise.

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : BAIL COMMERCIAL.

Au cours des présentes certains termes auront une acception spéciale savoir :

- 'LE BAILLEUR' désignera le ou les propriétaires qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- 'LE PRENEUR' désignera le ou les locataires qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge et solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- 'LE BIEN' désignera les biens objets du présent bail.

BAILLEUR

Madame Madeleine Rose Marie LANGLADE, sans profession, veuve, non remariée, de Monsieur Louis Frédéric André MERLE, demeurant à SAINT GELY DU FESC (Hérault) "Résidence Les Gardioles", rue Devois numéro 455,.

Née à LIMOGES (Haute-Vienne) le 13 juin 1911.



De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclare.

Monsieur Jacques Jean Marie MERLE, Comptable, Époux de Madame Nathalie SCORDINO demeurant à MONTPELLIER (Hérault) Rue Aristide Ollivier numéro 22.

Né à MONTPELLIER (Hérault) le 17 Septembre 1955.

Marié sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître Jean Pierre FERRET notaire à SAINT MARTIN DE LONDRES (Hérault) le 17 juillet 1987 préalable à son union célébrée à la Mairie de MONTPELLIER (Hérault) le 4 septembre 1987.

Ledit régime non modifié.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

PRENEUR

La Société dénommée CHESTERFIELD, Société à Responsabilité Limitée au capital de 1.000,00 € ayant son siège social à LATTES (34970) Chemin de Floréal immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER sous le n° 508.718.947.

PRESENCE - REPRESENTATION

Madame Madeleine LANGLADE absente mais représentée par Mr MERLE Jacques, Comptable, domicilié et demeurant à Montpellier, 22 Rue Aristide Ollivier aux termes d'une procuration sous seing privée en date à SAINT GELY DU FESC du 04 Mars 2009 dont une copie demeurera jointe et annexée aux présentes après mention.

Monsieur Jacques MERLE est ici présent.

La Société dénommée CHESTERFIELD est ici représentée par Mr MALAVAL Stéphane Demeurant à la Boissière (34150) le Mas d'alhen, né le 16 Mars 1976 à Montpellier, Marié avec Madame Céline DURAND, sous le régime de la participation aux acquêts.

BAIL

LE BAILLEUR donne à bail à loyer à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce et du décret numéro 53-960 du 30 septembre 1953, les locaux ci-après désignés, au PRENEUR qui accepte :

DESIGNATION

Sur la commune de MONTPELLIER (Hérault) 22 Rue Aristide Ollivier

- 1°- Un local situé au rez de chaussée dudit immeuble à gauche en regardant la façade, comprenant une salle, water-closet avec lavabo.
 2°- Un local situé au rez de chaussée dudit immeuble à droite en regardant la façade, comprenant une salle avec une vitrine en façade.

Cadastré(e) sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	Contenance		
				ha	a	ca
HM	251	22 Rue Aristide Ollivier			02	11

LE PRENEUR déclare parfaitement connaître ce BIEN pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes.

URBANISME

LE PRENEUR reconnaît que, bien qu'averti par le notaire soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre LE BAILLEUR ou le notaire.

DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du PREMIER MARS 2009 pour se terminer le 28 FEVRIER 2018 sauf mise en oeuvre des dispositions réglementaires et légales applicables en la matière ou de la clause résolutoire prévue aux présentes.

DESTINATION DES LIEUX

LE BIEN présentement loué devra servir au PRENEUR exclusivement à l'exploitation d'un fonds de commerce de Bar à l'exception de débit de boissons bénéficiant d'une grande licence (licence IV), glacier, restauration rapide, activités culturelles, locations et vente de livres et tableaux et brochures.

Le preneur fera son affaire personnelle sans recours contre le bailleur de l'obtention d'une licence III maximum. L'obtention de celle-ci restant à sa charge et sous sa responsabilité.

Le preneur ne pourra sous aucun prétexte modifier, même momentanément, cette destination, ni changer la nature du commerce exploité dans ces locaux ou adjoindre à ce commerce des activités, connexes ou complémentaires, sans s'être conformée à la procédure prévue à cet effet par la loi.

Il est précisé ici que la location est considérée comme indivisible et ayant le caractère commercial pour le tout.

LE BAILLEUR s'interdit de louer tous autre locaux de l'immeuble pour une utilisation similaire.

CHARGES ET CONDITIONS

1°- CONCERNANT LE PRENEUR

Le présent bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que LE PRENEUR s'oblige à bien et



fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au BAILLEUR, savoir :

Article 1 – Etat des lieux

LE PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent actuellement et tel qu'il a pu le constater par la visite qu'il a faite préalablement aux présentes, sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucune réparation, ni remise en état autres que celles qui seraient nécessaires pour que les lieux soient clos et couverts.

A cet effet il est ici stipulé qu'à l'origine la jonction des deux commerces se faisait par la courette à ciel ouvert ; à la demande du précédent preneur l'autorisation a été donnée de couvrir ladite courette par des verres dormants, les travaux ayant été réalisés par le preneur à ses frais et à charge d'en assurer l'entretien et toutes réparations qui seraient nécessaires sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucune réparation, ni remise en état déclarant en faire son affaire personnelle.

Lesdites obligations se trouvant transmises de plein droit au preneur aux présentes.

Dés à présent Le BAILLEUR autorise le PRENEUR, soit de conserver la couverture, soit de remettre en état comme bon lui semblera.

Article 2 – Entretien – Réparations

LE PRENEUR devra entretenir, pendant tout le cours du bail, les lieux loués constamment en bon état de réparations locatives et d'entretien, notamment les peintures, fermetures, ferrures, plomberie et autres.

L'entretien en excellent état de propreté et de présentation de la devanture de la boutique sera entièrement à sa charge, en ce compris, le cas échéant, rideau de fermeture, porte, boiserie, vitrine, etc. Il prendra également en charge le curage et l'entretien régulier des canalisations des eaux usées ainsi que le maintien en toute circonstance de leur protection.

Le bailleur informe le preneur qu'il existe un regard d'écoulement des eaux usées dans le local de gauche. De conditions expresse le regard devra en aucun cas être bouché et devra rester tout le temps accessible.

Le preneur s'engage dès à présent à laisser le libre accès aux ouvriers pour tous travaux d'entretien et de réparation.

Les peintures extérieures sur murs, supports métalliques, stores, enseignes, devront être refaites au moins tous les ans. En ce qui concerne les grilles, l'entretien de la peinture devra être fait au moins une fois tous les deux ans.

Les fermetures métalliques seront maintenues en état de graissage soigneux.

Il entretiendra également les robinets d'eau et de gaz en bon état de fonctionnement et généralement fera son affaire personnelle de l'entretien, de la remise en état et de toutes réparations de quelque nature qu'elles soient, et même de tous remplacements qui deviendraient nécessaires relativement à tout ce qui pourra garnir les lieux loués, sans aucune exception ni réserve.

Il supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien ou de dégradations résultant de son fait ou de celui de sa clientèle ou de son personnel.

A l'expiration du bail, il rendra le tout en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.

LE PRENEUR fera son affaire personnelle de façon que LE BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués.

Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité tout en restant garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de son activité.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra prévenir sans aucun retard et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, LE BAILLEUR, de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au BAILLEUR.

Article 3 – Garantie

Il devra garnir et tenir constamment garnis les locaux loués, de matériel, marchandises, objets et effets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du bail.

Article 4 – Conditions générales de jouissance

LE PRENEUR devra jouir des lieux loués en bon père de famille suivant leur destination.

Règlement général de l'immeuble

Il devra se conformer au règlement établi par LE BAILLEUR, dont il reconnaît avoir reçu un exemplaire ainsi qu'à tous règlements futurs pour le bon ordre, la propreté ou le service.

Parties communes

Il ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble dont dépend LE BIEN loué, qui devront toujours rester libres d'accès et de passage de son chef.

Troubles

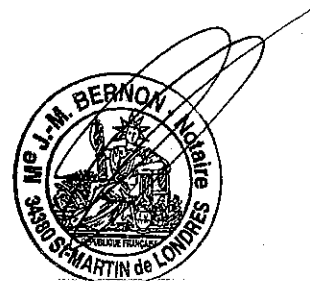
Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble et aux voisins ; notamment, il devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tous bruits, odeurs et fumées et pour empêcher l'introduction et l'existence de tous animaux ou insectes nuisibles, tels que rats, souris, cafards, punaises, etc.

Surveillance du personnel

Il devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à sa bonne tenue, faire en sorte qu'il ne stationne pas dans la cour de l'immeuble ni dans les autres lieux communs et qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble de quelque manière que ce soit.

Ramonage – Chauffage

Il devra faire ramoner à ses frais, par l'entrepreneur du propriétaire, les cheminées, conduits de fumées pouvant desservir les lieux loués, toutes les fois qu'il sera nécessaire suivant les prescriptions administratives et au moins une fois par an.



Charges de ville, de police et autres

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que LE BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Ouverture – Achalandage

Les locaux loués devront être tenus constamment ouverts et achalandés sans possibilité de cesser de l'affecter à la destination ci-dessus indiquée. Toutefois, LE PRENEUR pourra les fermer pendant la période des vacances, pour la durée en usage dans la profession et, selon les mêmes usages, opérer les fermetures hebdomadaires.

Installations extérieures

Il ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires.

Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui seraient données par LE BAILLEUR ne pourront, en aucun cas, engager sa responsabilité en raison des accidents qui pourraient survenir à qui que ce soit, en raison desdites installations.

Enseigne

Il pourra, sous réserve d'avoir obtenu les autorisations qui pourraient s'avérer nécessaires, installer une enseigne extérieure portant son nom et la nature de son commerce.

Il ne devra faire aucune installation d'enseigne lumineuse sans le consentement du BAILLEUR.

Il veillera à ce que les enseignes qu'il aurait placées soient toujours solidement maintenues. Il sera seul responsable des accidents que leur pose (qui sera en tout état de cause à ses frais, risques et périls) ou leur existence pourraient occasionner.

En fin de bail, il aura le droit d'indiquer son changement de domicile par une affiche apposée sur la façade de la boutique.

Il ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués, des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalaisons ou odeurs malsaines ou désagréables ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient et plus particulièrement d'incendie. A ce sujet, il est stipulé que, si du fait de l'aggravation du risque résultant de l'exploitation du commerce du PRENEUR, les primes d'assurances contre l'incendie de l'immeuble étaient augmentées, LE PRENEUR devrait rembourser au BAILLEUR, la majoration de prime que ce dernier aurait à payer pour cette cause.

Article 5 – Changement de distribution – modification matérielle des lieux

LE PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués aucune construction ni aucun percement de murs, cloisons et planchers, ni aucun changement de distribution ou installations sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR. Les travaux qui seraient autorisés par celui-ci seront faits aux frais du PRENEUR sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires et vacations seront payés par ledit PRENEUR.

LE BAILLEUR se réserve la faculté, à la fin du bail, de demander la remise des lieux dans leur état primitif, aux frais du PRENEUR, dans les conditions indiquées à l'article 6 ci-après.

Article 6 – Améliorations

Tous travaux, améliorations, embellissements, installations et décors qui seraient faits dans les lieux loués par LE PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, pendant le cours du bail (y compris tous appareils placés par LE PRENEUR pour l'usage desdits lieux à l'exception cependant des appareils mobiles et ceux simplement boulonnés ou vissés) et d'une manière générale toutes installations à demeure faites par LE PRENEUR, resteront en fin du présent bail, à quelque époque et de quelque manière qu'elles arrivent, la propriété du BAILLEUR, sans indemnité quelconque de sa part.

LE PRENEUR ne pourra plus supprimer les travaux ainsi exécutés au cours des présentes, sans le consentement du BAILLEUR, lesdits travaux se trouvant incorporés à l'immeuble du fait de leur exécution et LE PRENEUR perdant tous droits de propriété à leur égard.

Article 7 – Travaux

LE PRENEUR souffrira que LE BAILLEUR fasse, pendant le cours du bail aux locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, tous travaux quelconques qui pourraient devenir nécessaires, quelles qu'en soient l'importance et la durée alors même que celle-ci excéderait quarante jours et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution de loyer, à la condition qu'ils soient exécutés sans interruption, et notamment tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement ainsi que tous travaux aux murs mitoyens et passages de canalisations.

Il est néanmoins précisé que la présente disposition ne s'applique qu'aux travaux qui seraient rendus nécessaires par le bon entretien de l'immeuble et ne s'étend pas aux travaux que LE BAILLEUR jugerait simplement utile de faire effectuer, notamment aux travaux d'amélioration et aux constructions nouvelles. Mais à ce sujet, il est rappelé que LE PRENEUR ne pourra mettre aucun obstacle aux travaux que le propriétaire se proposerait d'entreprendre et qui auraient pour objet d'améliorer le confort de l'immeuble.

LE PRENEUR ne pourra, non plus, s'opposer aux travaux dont l'immeuble pourrait être l'objet dans le cadre d'opération d'urbanisme. D'une manière générale, et quant à ces travaux, les rapports du BAILLEUR et du PRENEUR seront réglés comme il est prévu par ces textes.

LE PRENEUR devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins quelque gêne qui puisse en résulter pour l'exploitation de son commerce ou pour pénétrer dans les lieux loués sauf recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins ou contre qui il y aura lieu, mais en laissant toujours LE BAILLEUR hors de cause.

Enfin, il souffrira tous les travaux de ravalement, travaux à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées à ses frais.

Article 8 – Impôts et charges

1°/ LE PRENEUR acquittera ses contributions et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont les propriétaires pourraient être responsables pour lui à un titre quelconque et il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR à toute réquisition, et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

2°/ En sus du loyer ci-après fixé, LE PRENEUR remboursera au BAILLEUR même à titre provisionnel en même temps que chaque terme de loyer :

- les charges lui incombant en contrepartie des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée,



- les dépenses d'entretien courant et les menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée,

- les taxes municipales afférentes au BIEN loué (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage et autres taxes de toute nature payables en contrepartie des services dont LE PRENEUR profite directement, qui existent à ce jour ou qui pourraient être créés ultérieurement,

- les charges locatives qui pourront faire l'objet d'une provision payable dans les mêmes conditions que le loyer,

- les taxes locatives qui auraient été payées pour son compte.

- La taxe foncière afférente au BIEN loué.

Pour l'année en cours, les parties conviennent d'une répartition prorata temporis.

L'ensemble de ces charges fera l'objet d'une régularisation annuelle, LE BAILLEUR s'engageant à produire à cette occasion toutes pièces justificatives.

Sauf dispositions légales contraires, la base de calcul des remboursements mis à la charge du PRENEUR sera la suivante :

Un quart (1/4) de la taxe foncière et un quart (1/4) du montant de la taxe d'enlèvement des ordures.

3°/ LE PRENEUR acquittera en outre, directement, toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels de manière que LE BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Article 9 – Assurances

LE PRENEUR devra faire assurer auprès des compagnies d'assurances françaises notoirement solvables contre l'incendie, les risques professionnels de son commerce, ses objets mobiliers, matériel et marchandises, les risques locatifs, recours des voisins, dégâts des eaux, explosion du gaz, bris de glaces et généralement tous autres risques. Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à toute réquisition du BAILLEUR.

Si l'activité exercée par le preneur entraînait, soit pour le bailleur, soit pour les voisins, une majoration des primes d'assurances, celui-ci devrait rembourser cette majoration à chacun des intéressés, le tout à peine de la résiliation de plein droit des présentes.

LE PRENEUR acquittera exactement les primes desdites assurances et justifiera du tout aux bailleurs à toutes réquisitions ;

Notification du présent acte, avec toutes oppositions nécessaires, sera faite à la Compagnie d'Assurances, à la diligence des bailleurs et aux frais du preneur.

Article 10 – Visite des lieux

En cours de bail

LE PRENEUR devra laisser LE BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs ou ouvriers, pénétrer dans les lieux loués et les visiter pour constater leur état toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins 24 heures à l'avance.

Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par LE BAILLEUR ou les PROPRIETAIRES voisins.

En cas de vente et en fin de bail

En cas de mise en vente des locaux ou dans les six derniers mois qui précèdent l'expiration du bail, LE PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'une seule fois par semaine et seulement de 9 heures à 20 heures.

Il devra, pendant ce temps, laisser LE BAILLEUR apposer sur la boutique, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à louer ainsi que le nom et l'adresse de la personne chargée de la location.

Dans ces divers cas, les visites pourront avoir lieu par toutes personnes munies d'une autorisation du BAILLEUR ou de son représentant.

Article 11 – Démolition de l'immeuble – expropriation

Dans le cas où, pour une cause quelconque et indépendamment de la volonté du BAILLEUR, l'immeuble dont dépendent les locaux loués viendrait à être démoli ou détruit, entièrement ou partiellement, le présent bail sera résilié purement et simplement sans indemnité à la charge du BAILLEUR.

Le présent bail sera également résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du BAILLEUR, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 12 – Interruption dans le service des installations des locaux

Dans le cas d'interruption dans le service des diverses installations des locaux, LE PRENEUR ne pourra réclamer aucune indemnité au BAILLEUR qu'elles que soient la cause et la durée de l'interruption. Mais LE BAILLEUR, de son côté, devra faire le nécessaire pour limiter cette interruption au minimum à moins qu'il ne soit en son pouvoir de la faire cesser.

Article 13 – Cessions – Sous-locations

LE PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail, ni sous-louer, en tout ou en partie les locaux en dépendant, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR si ce n'est à son successeur dans le commerce.

Toute cession ou sous-location devra avoir lieu par acte notarié auquel LE BAILLEUR sera appelé.

Les cessionnaires et sous-locataires devront s'obliger solidairement avec LE PRENEUR, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail. Quant au PRENEUR, il restera garant et répondant solidaire de son successeur et de tous successeurs ultérieurs du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou de sous-location devra être remise au BAILLEUR, sans frais à sa charge, pour lui servir de titre exécutoire.

En outre, tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail ou sous-locataires, demeureront tenus envers LE BAILLEUR, solidairement entre eux et avec LE PRENEUR, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient eux-mêmes cédés leurs droits.

Article 14 – Tolérances

Toutes tolérances au sujet des conditions des présentes et des usages qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions et usages.

Article 15 – Lois et usages locaux

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et usages locaux.



Article 16 – Remise des clefs

LE PRENEUR devra remettre les clefs des locaux ainsi qu'éventuellement celle de l'immeuble, dès son déménagement effectué, qu'elle qu'en soit la date, fût-elle antérieure à la fin du bail, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance qui ne pourra en aucun cas être invoqué ou admis au mépris de la présente stipulation.

La remise des clefs par le locataire et leur acceptation par LE BAILLEUR ne portera aucune atteinte à son droit de répercuter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

2°- CONCERNANT LE BAILLEUR

Article 17 –

De son côté, LE BAILLEUR s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage mais sans que cette obligation déroge en quoi que ce soit à tout ce qui a été dit ci-dessus et notamment aux obligations mises à la charge du PRENEUR en ce qui concerne les travaux qui deviendraient nécessaires aux devantures, vitrines, volets et rideaux de la boutique.

Article 18 – Non responsabilité du BAILLEUR

LE BAILLEUR ne garantit pas LE PRENEUR et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- a) En cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement de troubles apportés par des tiers par voie de fait.
- b) En cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus à l'article 12, dans le service des installations des locaux, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous autres cas de force majeure.
- c) En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.
- d) En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets et marchandises s'y trouvant par suite de fuites, infiltrations, humidité ou refoulement des canalisations souterraines.

LE PRENEUR devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du BAILLEUR.

Pour plus de sécurité, LE PRENEUR devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du BAILLEUR soit entièrement dégagée.

CONDITIONS PARTICULIERES

Pas de conditions particulière.

LOYER

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer annuel de VINGT QUATRE MILLE EUROS (24.000,00 €) que LE PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire porteur de ses titres et pouvoirs le premier de chaque mois à compter de la date de départ du présent bail, et pour la première fois le 1^{er} Mars 2009..

Tous paiements seront effectués par virement postal ou bancaire à un compte désigné au PRENEUR par LE BAILLEUR ou au domicile du BAILLEUR.

Toutefois, à défaut de paiement lors de la présentation de la quittance, le montant de celle-ci deviendra portable au domicile de son signataire ou à l'endroit indiqué par celui-ci sans que la présente clause puisse, en aucun cas, être un motif pour retarder le paiement.

INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent, à titre de condition essentielle et déterminante des présentes, d'indexer le loyer sur l'indice trimestriel de référence des loyers établi par l'I.N.S.E.E., et de lui faire subir une fois par an à la date anniversaire du point de départ du bail, les mêmes variations sans qu'il soit besoin d'accomplir aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire.

A ce sujet il est convenu d'un commun accord que le loyer ne subira aucune variation pendant les deux premières années, de ce fait l'indexation ne pourra avoir lieu pour la première fois le 1^{er} Mars 2011 sur la base de l'indice des loyers commerciaux (ILC) du 2^{eme} trimestre 2008 qui s'établit à 101.20.

L'indice de base étant celui de l'indice des loyers commerciaux (ILC) du 2^{eme} trimestre 2008 qui s'établit à 101.20, l'indice de comparaison lors de chaque révision sera celui du même trimestre publié chaque année.

Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié ou disparaîtrait avant la fin du bail, les parties conviennent ce qui suit :

1 - les calculs seront établis en se référant à l'indice destiné à remplacer celui disparu et en utilisant les coefficients de raccordement officiels ou officieux fournis par l'INSEE.

2 - A défaut d'indice de remplacement ou de coefficient de raccordement, les parties s'entendront sur le choix d'un nouvel indice.

3 - A défaut d'accord l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désigné d'office à la requête de la partie la plus diligente, par Monsieur le Président du Tribunal de grande instance compétent, avec faculté encore pour lesdits experts, en cas de désaccord, de s'en adjoindre un troisième pour les départager.

En cas de retard dans la publication de l'indice devant servir à la révision, le loyer continuera à être payé sur l'ancienne base et le réajustement et le rappel se feront au moment de la parution de l'indice.

Conformément aux dispositions de l'article 28 du décret du 30 septembre 1953, la révision pourra être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause d'indexation, le loyer se trouvera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision de justice.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le BAILLEUR déclare, conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, que l'immeuble objet des présentes est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou technologiques, prescrit ou approuvé ou dans une commune de sismicité.

Un état des risques naturels et technologiques, visé par les parties, demeurera joint et annexé aux présentes après mention.

De même il déclare qu'à sa connaissance, LE BIEN présentement loué n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles ou technologiques.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut par LE PRENEUR d'exécuter une seule des charges et conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, ou de payer exactement à son échéance un seul



terme de loyer, le présent bail sera, si bon semble au BAILLEUR, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer contenant déclaration par LE BAILLEUR de son intention d'user de la présente clause et mentionnant ce délai, demeuré sans effet.

Si LE PRENEUR refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance compétent.

La présente clause est stipulée sous réserve de l'application des dispositions de l'article 38 de la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises.

DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant le preneur a, à l'instant même et en dehors de la comptabilité du notaire soussigné, versé au bailleur qui le reconnaît, la somme de deux mille euros (2.000 €).

Cette somme, sera conservée par le bailleur pendant toute la durée du bail, sans intérêts. A l'expiration du bail, elle sera restituée au preneur après paiement de tous les loyers et de toutes les indemnités qu'il pourrait devoir au bailleur.

FISCALITE

Le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS

Le BAILLEUR n'optant pas pour le régime de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, le présent bail sera soumis à la contribution sur les revenus locatifs.

Cette contribution est à la charge du BAILLEUR.

Toutefois, l'article 76 de la loi 2005-1719 du 30 décembre 2005 a supprimé à compter de 2006 la contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL) des personnes physiques (article 234 undecies Code général des impôts) ainsi que celle due par les sociétés ou groupement relevant de l'article 8 du CGI dont aucun des associés n'est soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun (article 234 duodecies CGI).

Cette condition est appréciée à la date de la clôture de l'exercice. Une société de personnes pourra ainsi se trouver successivement soumise ou non à la CRL selon la qualité ou le régime fiscal de ses associés.

La présence d'un seul associé assujéti à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun, quelle que soit l'importance de sa participation dans les sociétés de personnes, conduit à l'assujettissement de cette dernière à la CRL sur la totalité des loyers perçus.

En conséquence, si le BAILLEUR est assujéti à la CRL, le PRENEUR s'engage à rembourser cette taxe ou toute autre taxe équivalente au BAILLEUR à première demande.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris le coût d'une copie exécutoire pour LE BAILLEUR seront supportés et acquittés par LE PRENEUR ainsi qu'il s'y oblige.

LOI INFORMATIQUE ET LIBERTES

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978, le notaire soussigné déclare disposer d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, il est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines

administrations, notamment à la conservation des hypothèques en vue de la publicité foncière, au livre foncier d'Alsace et de Lorraine, ainsi qu'à des fins cadastrales, comptables fiscales, ou statistiques. Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du notaire soussigné ou via le Correspondant « Informatique et Libertés » désigné par ce dernier : cpd-adsn@notaires.fr.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile savoir :

LE BAILLEUR en sa demeure ci-dessus indiquée.

LE PRENEUR dans les lieux loués.

DONT ACTE sur treize pages

FAIT en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an susdits.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant contenues au présent acte, puis le notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé.

Cet acte comprenant :

- Lettre(s) nulle(s) : 00
- Blanc(s) barré(s) : 00
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) : 00
- Chiffre(s) nul(s) : 00
- Mot(s) nul(s) : 00
- Renvoi(s) : 00

Suivent les signatures ainsi que la teneur des annexes



RECEU
LE 16 Mars 2009
DELPHINES (Hérault)
SOLUSIONE DE 16 Mars 2009

PROCURATION POUR

DONNER A BAIL

Par

Madame Madeleine Rose Marie LANGLADE, sans profession, veuve, non remariée, de Monsieur Louis Frédéric André MERLE, demeurant à SAINT GELY DU FESC (Hérault) "Résidence Les Gardioles", rue Devois numéro 455.,

Née à LIMOGES (Haute-Vienne) le 13 juin 1911.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

Ci-après dénommée «LE MANDANT».

Au profit de

Monsieur Jacques Jean Marie MERLE, époux de Madame Nabia SCORDINO, demeurant à MONTPELLIER (Hérault) 22 rue Aristide Ollivier
Né à MONTPELLIER (Hérault) le 17 Septembre 1955. .

Ci-après dénommés 'LE MANDATAIRE'

A qui elle donne pouvoir, pour elle et en son nom, de :

DONNER A BAIL A LOYER à usage commercial les biens ci-après désignés, au PRENEUR qui accepte, conformément aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce et au décret numéro 53-960 du 30 septembre 1953,

à :

La Société dénommée CHESTERFIELD. Société à Responsabilité Limitée au capital de 1.000,00 € ayant son siège social à LATTES (34970) Chemin de Floréal immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER sous le n° 505 719 047

- ETABLIR la désignation des biens loués.

M L J

DESIGNATION

Sur la commune de MONTPELLIER (Hérault) 22 Rue Aristide Ollivier.

1°- Un local situé au rez de chaussée dudit immeuble à gauche en regardant la façade, comprenant une salle, water-closet avec lavabo.

2°- Un local situé au rez de chaussée dudit immeuble à droite en regardant la façade, comprenant une salle avec une vitrine en façade.

Cadastré(e) sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	Contenance		
				ha	a	ca
HM	251	22 Rue Aristide Ollivier			02	11

BAIL

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1^{er} Mars 2009 pour se terminer le 28 Février 2018 sauf mise en oeuvre des dispositions réglementaires et légales applicables en la matière, moyennant un loyer annuel de VINGT QUATRE MILLE € (24.000,00 €), payable au bailleur ou à son mandataire porteur de ses titres et pouvoirs le premier de chaque mois à compter de la date de départ et pour la première fois le 1^{er} Mars 2009..

EN CONSEQUENCE et notamment :

- PRECISER que le présent bail est consenti au MANDANT pour l'exploitation d'un fonds de commerce de : exclusivement à l'exploitation d'un fonds de commerce de Bar à l'exception de débit de boissons bénéficiant d'une grande licence (licence IV), glacier, restauration rapide, activités culturelles, locations et vente de livres et tableaux et brochures.

Le preneur fera son affaire personnelle sans recours contre le bailleur de l'obtention d'une licence III maximum. L'obtention de celle-ci restant à sa charge et sous sa responsabilité.

Le preneur ne pourra sous aucun prétexte modifier, même momentanément, cette destination, ni changer la nature du commerce exploité dans ces locaux ou adjoindre à ce commerce des activités, connexes ou complémentaires, sans s'être conformée à la procédure prévue à cet effet par la loi .

Il est précisé ici que la location est considérée comme indivisible et ayant le caractère commercial pour le tout.

sous réserve de la mise en oeuvre des dispositions de l'article L.145-47 du Code de commerce ouvrant au locataire la possibilité d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires ;

- VERSER au BAILLEUR, au moment de la signature du bail, la somme de DEUX MILLE € (2.000,00 €), correspondant à un mois de loyers à titre de dépôt de garantie de l'exécution de toutes les clauses dudit bail ;

- PREVOIR toutes les clauses relatives à la révision du loyer initial dans les conditions prévues par les textes en vigueur.

ML

JM



- STIPULER toutes conditions que le MANDATAIRE jugera convenables, faire dresser tous états des lieux.

- RECEVOIR les loyers d'avance, en donner quittance.

- STIPULER toutes clauses relatives à la cession et à la sous-location dudit bail.

- RECEVOIR, DONNER ET NOTIFIER congé dans les cas, formes et délais prévus par les textes en vigueur, restituer le dépôt de garantie au locataire, sous déduction éventuelle des sommes dues au bailleur.

- REMETTRE toutes pièces et documents, en retirer décharges.

- DONNER OU RETIRER quittances ou décharges de toutes sommes reçues ou payées.

- EXERCER, en cas de défaut de paiement ou de difficultés quelconques, toutes poursuites, contraintes et diligences nécessaires.

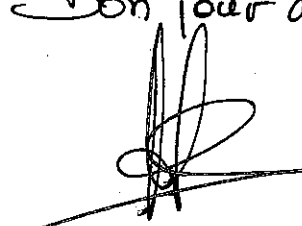
Aux effets ci-dessus passer et signer tous actes, élire domicile, substituer en tout ou partie des présents pouvoirs une ou plusieurs personnes, avec faculté pour lesdits mandataires substitués, de faire eux-mêmes toutes substitutions, révoquer tous mandats et substitutions, et généralement faire tout ce que le mandataire jugera utile et nécessaire.

Aux effets ci-dessus passer et signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

LE MANDATAIRE sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura fait en vertu des présentes et des déclarations du MANDANT par le seul fait de l'accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

Fait à SAINT GELY DU FESC
Le quatre Mars 2009

Bon pour pouvoir


Bon pour acceptation




Etat des risques naturels et technologiques

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du code de l'environnement

ANNEXE A LA MINUTE D'UN ACTE

NOTAIRE A SAINT MARTIN DE LONDRES (Haut)

NOTAIRE A SAINT MARTIN DE LONDRES (Haut)

NOTAIRE A SAINT MARTIN DE LONDRES (Haut)

NOTAIRE A SAINT MARTIN DE LONDRES (Haut)

NOTAIRE A SAINT MARTIN DE LONDRES (Haut)

1. Cet état des risques est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral n° 2008/01/658 du 18 Mars 2008 mis à jour le 16 Mars 2009

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal
22, Rue Aristide Ollivier
34000 MONTPELLIER

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit

oui ☒ non ☐

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé

oui ☒ non ☐

Les risques naturels pris en compte sont :

Inondation ☒ Crue torrentielle ☐ Remontée de nappe ☐
Avalanche ☐ Mouvement de terrain ☐ Sécheresse ☐
Séisme ☐ Cyclone ☐ Volcan ☐
Feux de forêt ☒ autre ☐

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPRT]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT approuvé

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT prescrit *

oui ☐ non ☒

* Les risques technologiques pris en compte sont :

Effet thermique ☐ Effet de surpression ☐ Effet toxique ☐

5. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique, modifié par le décret n°2000-892 du 13 septembre 2000

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité zone Ia ☐ zone Ib ☐ zone II ☐ zone III ☐ Zone 0 ☐

pièces jointes

6. Localisation

extraits de documents ou de dossiers de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Dossier communal d'information

Plan d'assemblage risques inondation + Plan risques feux de forêt

Arrêté préfectoral

vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

7. Vendeur - Bailleur Nom prénom Mme Madeleine MERLE et Mr Jacques MERLE
rayer la mention inutile

8. Acquéreur - Locataire Nom prénom SARL CHESTERFIELD
rayer la mention inutile

9. Date à Montpellier le 16/03/2009

Le présent état des risques naturels et technologiques est fondé sur les informations mises à disposition par le préfet de département.
En cas de non respect, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.
[V de l'article 125-5 du code de l'environnement]

Déclaration de sinistres indemnisés

Ministère de l'Ecologie,
du Développement et de
l'Aménagement Durables

Préfecture de : HERAULT

Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-6 du Code de l'environnement

Adresse de l'immeuble

22, Rue Aristide Ollivier
34000 MONTPELLIER

Commune
MONTPELLIER

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

Arrêtés de reconnaissance de l'état
de
catastrophes au profit de la
commune

Cochez les cases OUI ou NON
si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation
suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

Tempête	Arrêté en date du 18/11/1982	☐ Oui	☒ Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 27/01/1987	☐ Oui	☒ Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 16/02/1988	☐ Oui	☒ Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 02/02/1994	☐ Oui	☒ Non
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	Arrêté en date du 30/06/1994	☐ Oui	☒ Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 21/11/1994	☐ Oui	☒ Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 02/02/1998	☐ Oui	☒ Non
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Arrêté en date du 12/06/1998	☐ Oui	☒ Non
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Arrêté en date du 27/12/2000	☐ Oui	☒ Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 26/04/2002	☐ Oui	☒ Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 23/01/2003	☐ Oui	☒ Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 17/11/2003	☐ Oui	☒ Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 19/12/2003	☐ Oui	☒ Non
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	Arrêté en date du 25/08/2004	☐ Oui	☒ Non
Inondations et coulées de boue	Arrêté en date du 10/10/2005	☐ Oui	☒ Non

307

8M

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

Arrêté en date du
07/10/2008

Oui Non

Etabli le : 16/03/2009

Mme Madeleine MERLE et Mr Jacques MERLE

Nom et visa du vendeur ou du bailleur

SARL CHESTERFILD

Cachet / Signature en cas de
prestataire ou mandataire

Visa de l'acquéreur ou du locataire

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le site portail dédié à la prévention des risques majeurs : www.prim.net

Jay

SM





DOSSIER COMMUNAL

D'INFORMATION DES ACQUEREURS ET LOCATAIRES DE BIENS
IMMOBILIERS SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES
MAJEURS

MONTPELLIER

I) Fiche synthétique

Fiche synthétique des risques Inondation et Incendie de Forêt

II) PPR Inondation Approuvé

Extraits cartographiques

III) PPR Incendie de Forêt Approuvé

Extrait cartographique

109

824

FICHE SYNTHÉTIQUE D'INFORMATION SUR LES RISQUES

COMMUNE DE MONTPELLIER

RISQUE IDENTIFIÉ :

- Risque inondation PPRI
- Risque incendie de forêt PPRI

1) DESCRIPTIF SOMMAIRE DU RISQUE INONDATION

Le Plan de Prévention des Risques inondation a été approuvé le 13-01-2004.

Nature de la crue :

Le risque inondation est induit par ruissellement urbain et débordement de ruisseaux et rivières. La commune de Montpellier est bordée à l'ouest par la Mosson et son affluent le Rieucoulon, et, à l'est, par le Lez. L'extrême est de la commune est drainé par le Négue Cats et le sud par le Lantissargues et son affluent le Rondelet.

Caractéristiques de la crue :

Le climat est typiquement méditerranéen avec des étés chauds auxquels succèdent des hivers humides et relativement doux. Des pluies abondantes sont observées en automne où une grande quantité d'eau tombe en un temps très limité : cette pluviométrie est influencée par la présence des montagnes cévenoles au nord du département.

Dés lors, les fortes précipitations atteignent un sol rendu très sec par la chaleur de l'été provoquant des inondations de forte intensité et de courte durée.

Les déterminations de zones inondables sont basées sur l'occurrence centennale.

Crue du Lez : la crue centennale du Lez affecte un territoire inondé de près de 470 Ha, situé dans un proche couloir du lit du Lez et des zones sensibles suivantes : secteur Agropolis à Lavalette, quartier des Aubes, les environs du moulin de Sémalem, bassin d'Antigone, avenue de la Pompignane et la zone aval de l'A9.

Crue de la Lironde : la Lironde est relativement bien équipée pour éviter les débordements ; cependant les zones du millénaire III et I et les zones rurales à l'aval de l'A9 présentent de faibles submersions en cas de crue centennale.

Crue du Verdanson : des secteurs présentent une faible submersion (< 50 cm) : *Font d'Aurelle, Château d'Ô, secteur entre l'avenue du Père Soulas et la Colombière, dans le stade de Phillipidès, et à l'amont de la confluence.

Crue de la Mosson : Les zones habitées ne sont pas concernées par les crues de la Mosson, seuls sont concernés le stade et le domaine Bonnier de Mosson.

Crue du Rieucoulon : la zone inondable en champ majeur gauche a une largeur variant de 20 à 150 mètres. Elle touche essentiellement le secteur industriel Garosud.

Crue du Lantissargues : La zone inondable affecte un secteur urbanisé avec des franchissements sous-dimensionnés pour un événement pluvieux centennal.

34



Intensité et qualification de la crue :

La crue est composée de 2 paramètres : la hauteur de submersion et la vitesse d'écoulement. Suivant l'intensité de ces éléments, la crue est qualifiée en types d'aléas dont la représentation figure sur la cartographie ci-jointe :

- aléa grave : hauteur de submersion supérieure à 0,50m.
: ou hauteur de submersion inférieure à 0,50 mètre, avec vitesse supérieure à 0,50 m/s.
- aléa important: hauteur de submersion inférieure à 0,50 mètre, sans vitesse significative.

Une vitesse significative est une vitesse $>$ à 0,50 m/s à partir de laquelle un adulte se déplace avec difficulté dans 0,50m d'eau.

II) DESCRIPTIF SOMMAIRE DU RISQUE INCENDIE DE FORET

Le risque incendie de forêt sur la commune de Montpellier a conduit M. le Préfet de l'Hérault à prescrire un PPRIF le 26/07/2005.

Le PPRIF a été approuvé le 30/01/2008.

Nature et caractéristiques de la crue :

Le zonage du risque d'incendie de forêt est basé sur une étude technique permettant d'évaluer et de cartographier d'une part l'aléa et d'autre part les enjeux.

Les causes naturelles de départ de feu ne représentent que 5 % des causes connues. Les accidents, malveillances et maladresses qui représentent 95 % des causes connues sont étroitement liées à la présence humaine, mais leur répartition spatiale n'est pas proportionnelle à la densité de population ni à sa concentration.

L'étude des résultats statistiques des départs de feu montre que 90 % d'entre eux « démarrent » en bordure d'une voie carrossable et à plus de 50 mètres d'une habitation.

S'il est techniquement possible de déterminer la puissance du front de feu pouvant atteindre une cible identifiée, il est plus difficile de déterminer où le feu va démarrer et quand celui-ci va devenir un incendie.

Par contre, lors d'un incendie déclaré, quelle que soit sa cause et son point de départ, on peut caractériser l'aléa par la puissance du front de feu liée à la biomasse combustible présente et à la topomorphologie identifiée.

L'aléa sera donc estimé sur un lieu donné comme étant la puissance potentielle du front de feu l'atteignant.

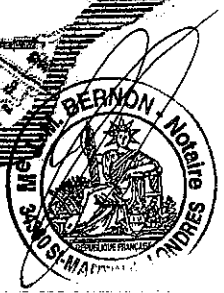
Intensité et qualification de l'aléa :

Le PPRIF identifie 4 zones différentes où un règlement départemental s'applique :

- A - **Zone de danger** : où les constructions nouvelles sont interdites ;
- B1- **Zone de précaution forte** : où les constructions nouvelles isolées sont interdites et où des précautions en matière de desserte, de réserve en eau et de maîtrise du combustible sont imposées ;
- B2- **Zone de précaution** : où des précautions en matière de desserte, de réserve en eau et de maîtrise du combustible sont imposées aux constructions nouvelles;
- C - **Zone non réglementée.**

207

87



23
Légende

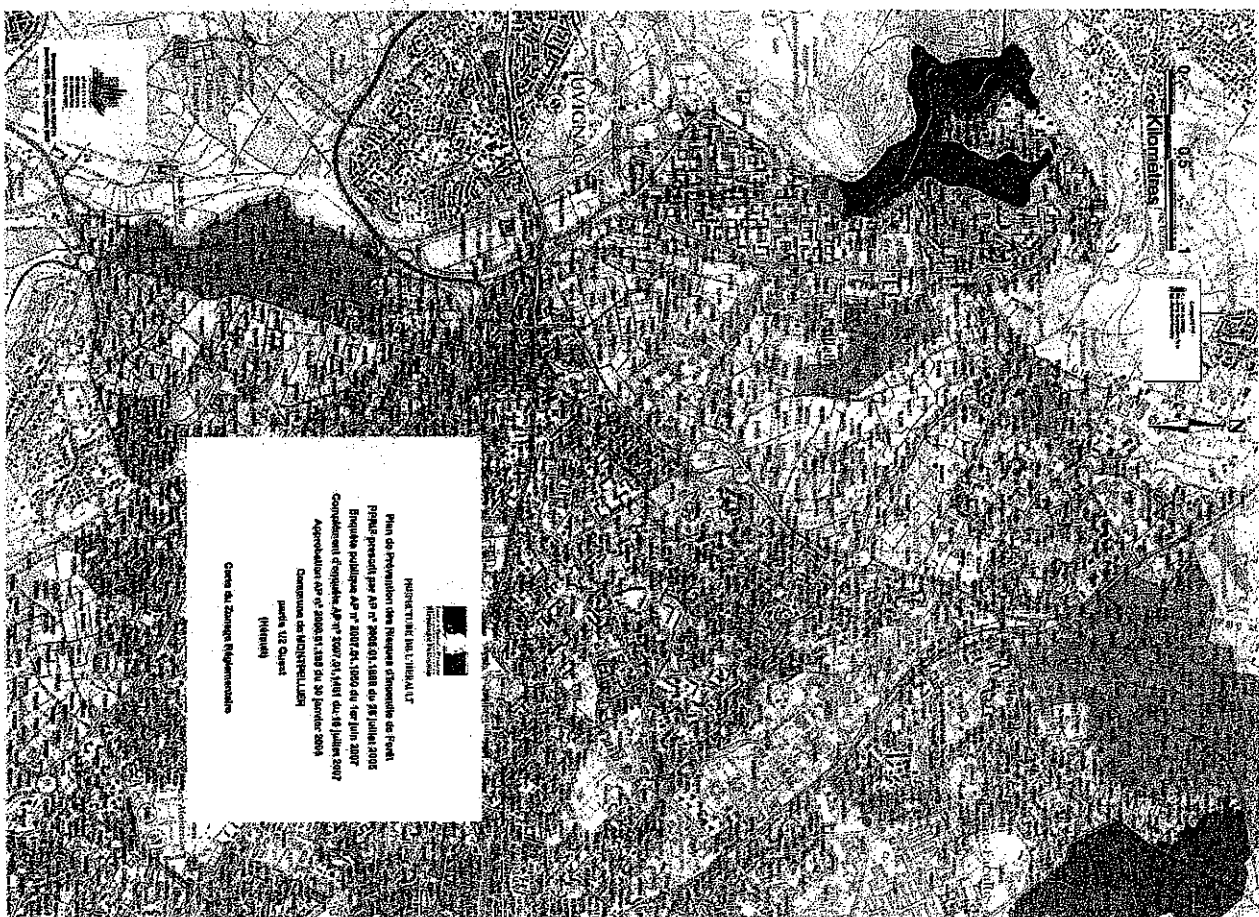
-  Zonage Rouge R
-  Zonage Rouge RM
-  Zonage Rouge RA
-  Zonage Rouge RU
-  Zonage Bleu BU
-  Zonage Bleu BU1
-  Zonage BH
-  Zone Verte V

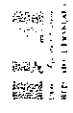
Commune de Montpellier
Extrait PPRi approuvé

Information sur les risques majeurs

Echelle : 1/10 000 *517*

20





DIRECTION RÉGIONALE DE L'ÉQUIPEMENT

Plan de réversion des R-sques d'licençs de 7^{et}
PPRF pris par AP n° 20-5.91.135 du 25 juil. 2 0-
Enquête publique AP n° 20.7.91.106 du 1^{er} juil. 207
Complément d'enquête AP n° 20.7.01.1481 du 16 juil. et 2 07
Approbation AP n° 2008. 1.95 du 30 jan. 2008
Commune de MONTPELIER
partie 2 2 Nord

(Hérault)

Carte du Zonag Régional - Italia



100

5

POUR COPIE AUTHENTIQUE
Certifiée conforme à l'original.

COPIE AUTHENTIQUE ETABLIE

SUR : Vingt six pages.

Contenant :

sans Ligne rayée
sans Barre dans les blancs
sans chiffre rayé
sans mot rayé
sans Renvoi.
Comme nuls.

