

BAIL COMMERCIAL

Article L 145-1 et suivants du Code de commerce

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La société LUCAS

Société Civile Immobilière au capital de 1 000 euros
Dont le siège social est sis à LATTES (34970) 59, Plan des Boutons d'Or, Les Marestelles
Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Montpellier, sous le numéro 518 442 835
Représentée par M. Christophe RONSO, Gérant, dûment habilité aux fins des présentes ;

Ci-après le « Bailleur »
D'une part,

ET :

La société SH 34

Société par Actions Simplifiée au capital de 50 000 euros
Dont le siège social est sis à SAINT AUNES (34130) 230, Avenue Robert Bassaget
Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER sous le numéro 843 981 630
Représentée par M. Sébastien HALAIS, Président, dûment habilité aux fins des présentes ;

Ci-après dénommée « Le Preneur »
D'autre part,

Interviennent aux présentes :

M. Sébastien HALAIS

Né le 15 août 1971 à Neufchâtel en Bray (76)
Domicilié 230, Avenue Robert Bassaget à SAINT AUNES (34130)

Mme Sylvie HERBERT, née VICENT

Née le 19 juillet 1957 à Le Tréport (76)
Domiciliée 230, Avenue Robert Bassaget à SAINT AUNES (34130)

Ci-après dénommés « Les Associés »

Seuls associés de la société SH 34 et intervenant aux présentes pour les besoins de l'article 12, Pacte de Préférence, ci-après

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

- « Les Locaux » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 1er des présentes.
- « l'Ensemble Immobilier ou l'Immeuble » désignera l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les Locaux.
- « Le Bailleur » et « le Preneur » ou « le Locataire » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.
- Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».
- « Le Bail » désignera les présentes dans leur globalité.

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE :

1. La SCI LUCAS est propriétaire des Locaux sis 31, Allée Jean Anouilh, ZAC de Tournezy à Montpellier (34000), d'une superficie approximative de 208 m², d'une terrasse de 24m² et de 8 emplacements de parking, actuellement donné à bail à la société VLF, société par actions simplifiée au capital de 4 000 euros dont le siège social est sis 7, rue des Carrierettes à MUDAISON (31430), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER, sous le numéro 805 290 350.
2. Les Locaux sont actuellement loués à bail commercial au titre :
 - D'un bail initial consenti par la société FONCIERE HAUSSMANN, aux droits de laquelle la SCI LUCAS est ensuite venue, (i) à Monsieur Hadj KADDOUR ABDOU, selon acte sous seing privé en date à Montpellier, du 14 décembre 1999, (ii) aux droits duquel est ensuite venue la société L.R.C. (liquidée depuis, anciennement immatriculée 489 898 312 RCS MONTPELLIER), aux termes d'un acte sous-seing privé en date à Montpellier du 30 septembre 2005 suite à la liquidation judiciaire prononcée à l'encontre de M. HADJ-KADDOUR (iii) aux droits de laquelle est intervenue la société LA TABLE (800 336 968 RCS MONTPELLIER) selon acte notarié établi à Montpellier le 20 mars 2014, par Me Jean-Jacques PEREZ, Notaire à MONTPELLIER (34) (iv) aux droits de laquelle est venue la société VLF (805 290 350 RCS MONTPELLIER), selon acte sous-seing privé en date à Montpellier du 14 novembre 2014 ;
 - D'un renouvellement intervenu le 30 septembre 2008, aux termes d'une demande délivrée au Bailleur par voie d'huissier restée sans réponse au-delà d'un délai de 3 mois
 - D'un avenant audit bail en date du 14 novembre 2014, ayant introduit un droit de préemption au profit du Bailleur et un nantissement bancaire à titre de garantie des loyers.

L'ensemble étant ci-après désigné « le Bail Précédent ».

3. La société VLF a procédé le 14 janvier 2018, à la cession de son fonds de commerce et du droit au bail y attaché au profit de la SAS SH 34 désignée en tête des présentes, sous réserve de l'engagement solidaire du cédant avec le cessionnaire au paiement des loyers et des charges ainsi qu'à l'exécution des conditions du bail pendant la durée de celui-ci.
4. La société SH 34 a sollicité du Bailleur la conclusion d'un nouveau bail, d'une durée de 9 ans, à intervenir à compter du 15 janvier 2019, ce que le Bailleur a accepté.
5. **C'est dans ces conditions que les parties se sont réunies et ont signé le présent Bail, emportant résiliation sans indemnité de part ni d'autre du Bail Précédent, à compter du 14 janvier 2019 minuit, et s'y substituant à compter du 15 janvier 00 heure.**
6. Les Parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour leur permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

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

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

Le Bailleur déclare qu'il n'existe aucun pacte de préférence qui aurait été conféré conventionnellement à un tiers, sur la jouissance des Locaux et les droits y attachés.

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

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

ARTICLE 1 - DESIGNATION

Dans l'Ensemble Immobilier situé à Montpellier (34000) ZAC de Tournezy II, cadastré

Section	N°	Lieudit	Surface
OK	51	95 RUE SIMONE SIGNORET	01 ha 10 a 07 ca

Les Locaux comprenant :

- Au rez-de chaussée du bâtiment B14, un local à usage professionnel d'une superficie d'environ 208 m², formant le lot n°165 de l'état descriptif de division et règlement de copropriété de l'Immeuble ;
- Huit places à usage de stationnement, formant les lots 50 à 56 inclus et 144 de l'état descriptif de division et règlement de copropriété de l'Immeuble ;
- Une terrasse extérieure non fermée, non couverte et non constructible, d'une superficie d'environ 24 m², formant le numéro 169 de l'état descriptif de division et règlement de copropriété de l'Immeuble ;

Le tout étant ci-après désigné « les Locaux ».

Identifiés à l'adresse de voirie 141 Allée Jean Anouilh, Zac de Tournezy II, 34000 MONTPELLIER.

A ces Locaux sont attachés les tantièmes des parties communes de l'Immeuble suivants :

- Lot 165 : 378 /10 037 èmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;
- Lot 50 à 56 inclus et 144 : 19/10 037 èmes chacune de la propriété du sol et des parties communes générales, soit 152 / 10 037 èmes au total ;
- Lot 169 : 37/10 037 èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

Aucune erreur dans la désignation, la superficie ou la contenance ne pourra justifier une diminution ou augmentation de loyer ni une indemnité de part ou d'autre, dès lors qu'elle demeure mineure et n'occasionne aucune gêne au Preneur pour l'exercice de son activité.

L'Ensemble Immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître ROBIDAIRE, Notaire à VERSAILLES, le 03 juin 1987 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de Montpellier 1^{er} le 07 décembre 1987, volume 379, numéro 12.

Ledit état descriptif de division – règlement de copropriété a été :

- Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître SUTILS, Notaire à MONTPELLIER, le 27 octobre 1988, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de Montpellier 1^{er} le 25 novembre 1988, volume 408, numéro 245 ;
- Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître FOUNIER-MONTGIEUX, Notaire à MONTPELLIER, le 26 avril 2012, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de Montpellier 1^{er} le 25 mai 2012, volume 2012P, numéro 9750.

Le Preneur d'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues dans l'état descriptif de division - règlement de propriété et de ses modifications, dont le Preneur déclare avoir eu communication du fait du vendeur de son fonds de commerce et dispensant le Bailleur et le rédacteur d'annexer aux présentes.

Le syndic de l'immeuble est : l'agence FDI GACI, située à MONTPELLIER 34078 CEDEX 3, 123 bis Avenue de Palavas.

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir prétendre à aucuns travaux de remise en état ou réparation de quelque nature qu'ils soient et quelle qu'en soit la cause y compris par vice de construction, vétusté, dégradation, force majeure, etc, ni aménagement quelconque, ni prétendre à aucune diminution de loyer pour quelque cause que ce soit, le Preneur déclarant les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités et les trouver adéquats à l'usage et aux activités auxquels il les destine et s'engageant à les rendre à son départ dans leur état d'origine.

ARTICLE 2 - DUREE

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives commençant à courir le 15 janvier 2019 à 00 heure pour se terminer le 14 janvier 2028 à minuit.

Les Parties n'entendant pas conditionner leur engagement à un délai de réflexion, le présent contrat prend effet au jour de la signature des présentes.

Il est rappelé que conformément aux dispositions des articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce, dans leur rédaction actuellement en vigueur, le Preneur a la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale, en donnant congé au moins six mois à l'avance soit par acte d'huissier, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de congé donné tardivement ou selon des formes irrégulières, le bail se poursuivra pour une nouvelle période de trois ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le Preneur.

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

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

ARTICLE 3 - DESTINATION DES LIEUX LOUES - ACTIVITES AUTORISEES

Les Locaux sont exclusivement destinés à usage commercial.

Le Preneur pourra exercer dans les Locaux loués « toutes activités de Bar – Restaurant – Brasserie – Traiteur – Métier de bouche », à l'exclusion de toute autre.

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

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

Le Preneur ne pourra exiger du Bailleur aucune exclusivité, ni réciprocité en ce qui concerne les autres locations de l'Immeuble.

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

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

Le Preneur prendra toute précaution pour ne donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit. Il fera son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de ses activités, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet. Il aura

à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de ses activités, tout en restant garant vis-à-vis du Bailleur de toute action en dommages et intérêts que pourraient provoquer l'exercice de ses activités, le tout dans les limites de l'article R.145-35 du code de commerce

De même il s'oblige à respecter toutes les prescriptions du règlement de copropriété de l'Immeuble, dont un exemplaire lui a été remis préalablement à la signature des présentes, ainsi qu'il le reconnaît.

ARTICLE 4 - CHARGES ET CONDITIONS

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

4-1. Etat des lieux

Le Preneur prendra les Locaux, dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance. Un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties au jour de la prise de possession des Locaux et sera annexé au Bail cette date.

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

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

4-2. Diagnostics techniques

Plomb

L'Ensemble Immobilier a été construit depuis le 1er janvier 1949, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

Amiante

Diagnostic Amiante Parties privatives (DAPP)

Conformément aux dispositions des articles R 1334-16 et R 1334-29-4 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir fait réaliser un repérage des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les parties privatives constituant les Locaux et avoir constitué le DAPP - Diagnostic Amiante Parties Privatives.

Cet état établi par la société BUREAU VERITAS, située à COURBEVOIE (92400) 17 bis, Place des Reflets a été établi le 22 juin 2005 et demeurera annexé aux présentes.

Ce diagnostic ne révèle pas de présence d'amiante.

Diagnostic Technique Amiante (DTA)

Conformément aux dispositions des articles R 1334-17 et R 1334-29-5 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare qu'a été réalisé un repérage des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les parties communes de l'Immeuble dans lequel sont situés les Locaux et qu'un « DTA - Dossier Technique Amiante » a été constitué.

La fiche récapitulative est communiquée à l'occupant conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5, III du Code de la santé publique, ce que celui-ci reconnaît.

Conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5, II (1°) du Code de la santé publique, ce DAPP est tenu à la disposition des occupants sur demande préalable formulée auprès du Bailleur.

Ce DAPP sera communiqué qu'aux personnes visées au 2° de l'article R 1334-29-5, II du Code de la santé publique.

Termites

L'Ensemble Immobilier se trouve dans une zone délimitée par arrêté Préfectoral en date du 20 juin 2001 comme étant une zone contaminée par les termites.

Le Bailleur porte à la connaissance du Preneur, l'état de recherche sur la présence de termites avait été effectué dans les parties privatives le 11 mai 2010, par le cabinet d'expertise Alliance Sud Expertise situé à Lattes (34970), Espace Champollion, 55 Rue du Mistral, ayant conclu à « l'absence d'infestation et d'indices d'infestation de termites de types Réticulitermes et kaloterms dans le bâtiment ».

Le Preneur déclare se satisfaire de cette information et en faire son affaire personnelle, dispensant le Bailleur et le rédacteur des présentes de la production de tout état ou diagnostic actualisés à ce sujet.

Par ailleurs, le Preneur s'engage, dès qu'il aurait connaissance de la présence de termites dans les Locaux, à en faire la déclaration à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. La déclaration précise l'identité du déclarant et les éléments d'identification de l'immeuble. Elle mentionne les indices révélateurs de la présence de termites et peut à cette fin être accompagnée de l'état parasitaire mentionné à l'arrêté du 10 août 2000 fixant le modèle. Elle est datée et signée par le déclarant.

Le Preneur s'engage à communiquer simultanément au Bailleur une copie complète de ladite déclaration et de ses annexes.

Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mērule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

L'Ensemble Immobilier ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mērule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le Bailleur déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de traces d'humidité, de moisissures, ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou de tache de couleur marron ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur remet au Preneur, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Énergétique visé à l'article L 134-3-1 du même code, effectué en date du 14 janvier 2019 ci-annexé.

Il est rappelé au locataire qu'aux termes de l'article L. 271-4, II in fine du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

4.3. Etat des risques et pollutions – Sinistres indemnisés

Etat des risques et pollutions

Un état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé aux présentes.

A cet état sont joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'Immeuble concerné sur le plan cadastral ;
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

Le Preneur reconnaît avoir été informé, tant par le rédacteur des présentes que connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques naturels prévisibles des risques d'inondation et de feux de forêt, applicables en l'espèce.

Relativement aux inondations

Ces risques relatifs au ruissellement urbain et au débordement des ruisseaux et rivières telles que La Lironde, Le Verdanson, à l'ouest la Mosson et le Rieucoulon, à l'Est, le Lez et le Nègue Cats et, au Sud, le Lantissargues et le Rondelet, ont conduit M. Le Préfet du Département de l'Hérault à approuver un plan de prévention des risques inondation PPRI dans un arrêté en date du 13 janvier 2004.

Relativement aux feux de forêt

Ce risque a conduit M. Le Préfet du Département de l'Hérault à approuver un plan de prévention des risques d'incendie de forêt PPRF dans un arrêté en date du 30 janvier 2008

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 2 (faible).

Radon

L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 1 (faible).

Pollution des sols

Aucun secteur d'information sur les sols (SIS) n'a été arrêté dans le département du lieu de situation de l'immeuble.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

4-4. Renseignements concernant les travaux

Pour satisfaire aux exigences de l'article L. 145-40-2, alinéa 3 du Code de commerce, le Bailleur a communiqué au Preneur :

Concernant les parties privatives :

- Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorties d'un budget prévisionnel : **aucuns travaux.**
- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût : **aucuns travaux.**

Concernant les parties communes :

- Un état prévisionnel des travaux que la copropriété envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorties d'un budget prévisionnel : **aucuns travaux votés**
- Un état récapitulatif des travaux que la copropriété a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût : **réfection étanchéité toiture** (coût global supportés par le Bailleur, tous lots confondus 80 747 euros).

A-S

H5 02

Le Bailleur s'engage à communiquer de nouveau un état prévisionnel et un état récapitulatif ayant le même objet dans les deux mois de chaque échéance triennale. Le Preneur pourra obtenir à sa demande la communication par le Bailleur de tout document justifiant le montant des travaux.

4-5. Entretien et réparation des Locaux Loués

Le Preneur entretiendra les Locaux Loués en parfait état et prendra et au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires, toutes les dépenses d'entretien, de fonctionnement, de sécurité, de propreté, de remplacement ou de réparation, dont il supportera la charge, le tout de manière à restituer les Locaux Loués en parfait état en fin de bail, que ces dépenses soient liées, à l'usure normale, à la vétusté, à un vice de construction, à un cas de force majeure, ou encore rendues nécessaires par la faute d'un tiers ou par le propre fait du Preneur.

Conformément aux dispositions de l'article R. 145-35, 1° du Code de commerce, le Bailleur conservera la charge des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que les honoraires liés à la réalisation des travaux correspondants, que ces réparations affectent les parties privatives des Locaux Loués, où les parties communes de l'Immeuble ; il conservera également la charge des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté des Locaux dès lors que, et uniquement si, ces travaux relèvent des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil.

Le Preneur devra dès lors et plus particulièrement, maintenir en bon état de fonctionnement, de sécurité, de propreté, de remplacement, de réparation, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les Locaux Loués.

Le Preneur aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le Bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des Locaux Loués. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites suivant les décisions qui seront prises par l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble conformément aux dispositions prévues à cet égard par le règlement de copropriété.

Les frais de ravalement, ayant pour objet l'entretien de l'Immeuble ou sa remise en état de propreté, à l'exclusion de ceux intéressant l'Immeuble dans sa structure et sa solidité générale, qu'ils soient imposés par la réglementation existante ou décidés par l'assemblée des copropriétaires seront entièrement supportés par le Preneur.

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

Il exécutera ses obligations de son propre chef et à ses frais.

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

Le Preneur devra prévenir immédiatement le Bailleur de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les Locaux Loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

4.6. Travaux de mises aux normes imposés par la réglementation ou prescrits par autorité administrative

Le Preneur supportera la charge de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, de mise en accessibilité, d'hygiène, de salubrité des Locaux Loués, et plus généralement tous travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative, à l'exception des dépenses de travaux relevant des grosses réparations telles que visées à l'article 606 du Code civil.

4-7. Travaux en cours de bail

H.S
CR H.S

4.7.1. Travaux effectués par le Preneur

Le Preneur ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucuns travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros-oeuvre) ou au clos, au couvert et à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable du Bailleur et de son architecte. Les frais d'intervention de l'architecte du Bailleur seront à la charge du Preneur.

Le Preneur ne pourra faire dans les Locaux Loués sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur aucun changement de distribution.

Il est rappelé en tant que de besoin au Preneur que les Locaux Loués dépendant d'un Immeuble en copropriété les travaux affectant les parties communes de l'Immeuble et son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le Bailleur, à partir du moment où il aura donné son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter et s'efforcer d'obtenir dans les meilleurs délais.

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, resteront en fin de bail la propriété du Bailleur, sans indemnité.

Le Bailleur pourra demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur des travaux qu'il n'aura pas autorisés, ou encore de ceux qu'il aura autorisés à la condition que ceux-ci soient retirés en fin de bail.

Pour l'application de la présente clause, il faut entendre par « fin de bail », l'expiration de la période de neuf ans, éventuellement prorogée par le jeu de la tacite prolongation ou renouvelée, pendant laquelle les travaux ou améliorations ont été effectués.

4.7.2. - Travaux effectués par le Bailleur ou par la copropriété

Le Preneur souffrira sans indemnité toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les Locaux Loués ou dans l'Immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelle qu'en soit l'importance.

Il devra également souffrir tous travaux, intéressant les parties communes ainsi que toutes réparations et travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'Immeuble et ce, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée de ces travaux excéderait vingt et un jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges, par dérogation avec les dispositions de l'article 1724 du Code civil.

Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltrations et pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux affectant les Locaux Loués.

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

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

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

4-8. Améliorations

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

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

En outre, le Preneur sera tenu d'employer les entreprises de gros-œuvre de la copropriété de l'Immeuble.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le Preneur, avec ou sans l'autorisation du Bailleur, ne donneront pas lieu de la part du Bailleur à une quelconque indemnisation au profit du Preneur.

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

4-9 Constructions

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

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

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

4-10. Impôts - Taxes - Contributions et charges diverses

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

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

Ces charges, taxes, redevances, impositions et contributions dont le paiement serait réclamé directement seront mises à la charge du Preneur selon les tantièmes de copropriété attachés aux Locaux.

Au surplus, le Preneur supportera la totalité des taxes, redevances, contributions et impositions actuelles et futures liées à l'usage des Locaux et de l'Immeuble et/ou d'un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement quand bien même le redevable légal serait le Bailleur (ou le propriétaire), et notamment le Preneur supportera la charge de l'impôt foncier et de toutes taxes additionnelles à la taxe foncière, dans son intégralité.

Ces taxes, redevances et impôts auxquels le Bailleur sera directement redevable seront mis à la charge du Preneur selon les tantièmes de copropriété attachés aux Locaux.

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

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

H.S

HS CR

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

1) Catégories de charges incombant au Preneur en intégralité :

- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux (préventifs, curatifs, d'éradication, de ravalement) des Locaux et de ses équipements ainsi que des parties communes de l'Immeuble au prorata des tantièmes de copropriété et portant sur :
 - Les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles, ne constituant pas des éléments visés à l'article 606 du Code civil ;
 - Les menuiseries intérieures et extérieures ;
 - Les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures ;
 - Les canalisations, conduites, égouts, fosses de l'immeuble, systèmes d'épuration et de filtration ;
 - Les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux ;
 - Les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries ;
 - Les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques, les vides ordures et tout système d'élimination des déchets ;
 - Les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve ;
 - Les ascenseurs, monte-charges, nacelles ;
 - Les interphones, visiophones, téléphones de l'Immeuble et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme ;
 - Les revêtements des murs, plafonds et sols ;
 - Les espaces verts, végétation, cours intérieures, aires de jeux, bassins, fontaines, piscines, aires de stationnement, parkings, voies de circulation et leurs abords ;
- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux des Locaux et de ses équipements ainsi que des parties communes de l'Immeuble au prorata des tantièmes de copropriété rendus nécessaires par le propre fait du Preneur y compris ceux réalisés sur des éléments visés à l'article 606 du Code civil ;
- Les frais liés aux services collectifs de l'Immeuble, tels que ceux relatifs au gardiennage occasionnel ou continu, à la collecte des déchets, à l'achat ou la location de containers, à la fourniture de fluides ;
- Les frais d'administration des parties communes de l'immeuble dont dépendent les Locaux, y compris les honoraires de gestion et d'entretien de l'immeuble ;
- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) engagés pour effectuer des travaux d'embellissement en ce compris ceux ressortant du domaine de l'article 606 du Code civil (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières etc.), ceux réalisés en vue de remédier à la vétusté et ceux ayant pour objectif de mettre en conformité les Locaux et l'Immeuble avec la réglementation applicable, dès lors que le montant de ces travaux d'embellissement excéderait celui du coût du remplacement à l'identique ;
- Les taxes, redevances, contributions et impositions actuelles et futures liées à l'usage des Locaux Loués et de l'Immeuble et/ou d'un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement quand bien même le redevable légal serait le Bailleur (ou le propriétaire), et notamment le Preneur supportera la charge de l'impôt foncier et de toutes taxes additionnelles à la taxe foncière, dans son intégralité ;

H-5

CE H5

- Le montant des primes afférentes aux polices d'assurance souscrites par le Bailleur et le syndicat des copropriétaires, majoré de la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur au prorata des tantièmes de copropriété attachés aux Locaux Loués.

Le tout dans les limites énoncées à l'article R145-35 du code de commerce.

2) Catégories de charges incombant au Bailleur en intégralité :

- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) portant sur tous éléments constituant les Locaux et leurs équipements détériorés ou détruits par son propre fait ;
- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) portant sur les éléments constituant le clos et le couvert tels que définis par l'article 606 du Code civil (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières etc.), exception étant expressément faite pour les prestations et frais engagés à l'occasion des travaux d'embellissement réalisés, y compris s'ils ressortent du domaine de l'article 606 du Code civil, s'ils ont pour objet de remédier à la vétusté ou encore de mettre en conformité avec la réglementation applicable les Locaux ou l'Immeuble, dès lors que les dépenses excèdent le coût du remplacement à l'identique, ces dépenses étant à la charge du Preneur ;
- Les charges et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants et/ou imputables à d'autres Locataires ;
- Les honoraires liés à la réalisation des travaux portant sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil, hormis ceux liés aux travaux d'embellissement entrant dans le champ d'application du dernier alinéa de l'article R. 145-35 du Code de commerce.
- Les honoraires de gestion des loyers.

4-12. Occupation - Jouissance

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

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

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

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

Il ne devra rien déposer, ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes ou voisines de l'immeuble.

Il ne pourra placer aucun objet, ni étalage fixe ou mobile à l'extérieur des Locaux.

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

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

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

H-S

HS

CR

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

Le Preneur ne pourra installer aucune enseigne sur la façade extérieure des locaux sans avoir obtenu l'autorisation du Bailleur et à la condition qu'elle soit placée de manière à ne provoquer aucune gêne et qu'elle ne déborde pas la façade.

Le Bailleur déclare avoir autorisé l'enseigne existante, dans son format actuel.

Il appartiendra au Preneur de se soumettre aux prescriptions administratives qui réglementent la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

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

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

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

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

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

S'il en existe ou s'il vient à en exister, le Preneur se devra d'observer les termes du règlement d'usage de l'immeuble.

4-13. Abus de jouissance - Tolérances

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

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

Toutes modifications du Bail ne pourront résulter que d'avenants établis par actes sous seing privé. Ces modifications ne pourront, en aucun cas, être déduites soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée. Le Bailleur restera toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse.

4-14. Renonciation à recours contre le Bailleur

Le Preneur renonce à tout recours et à toute réclamation contre le Bailleur, son mandataire et le syndicat des copropriétaires

- En cas d'interruption dans les services des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, des fluides, des téléphones et de tous autres services et équipements pouvant exister ou être installés dans l'immeuble ;
- En cas de vol ou autre acte délictueux commis dans les Locaux ou l'immeuble, toute partie commune de l'immeuble le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;

H-5

CR HS

- En cas de troubles apportés à la jouissance des Locaux ou de dégradations ou destructions dans lesdits lieux, par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux, sans pouvoir mettre en cause le Bailleur ;
- En cas de modifications dans le gardiennage, lorsqu'il en existe, décidées par le Bailleur ou son mandataire ou le syndic de copropriété ;
- Au cas où les Locaux se révéleraient impropres à l'exercice des activités Nature de l'activité du Preneur.

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

4-15. Maintien de l'exploitation

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

4-16. Sous-location - Exploitation par le Preneur - Cession

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

4.16.1 Sous-location

Le Preneur qui envisagerait de sous-louer les Locaux devra requérir l'autorisation du Bailleur en joignant à sa demande faite par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, les éléments d'identification du candidat sous-locataire (et notamment, extrait k-bis de moins d'un mois, copie des statuts à jour, bilan des trois derniers exercices, liste des mandataires sociaux) et tout autre document que le Bailleur jugera utile en vue d'apprécier la qualité du candidat sous-locataire ainsi que les conditions de la sous-location envisagée (Désignation des parties des locaux concernés, activités envisagées, durée, prix, toute condition particulière etc).

Le Bailleur s'obligera à répondre à cette demande d'autorisation dans un délai maximum de quinze (15) jours calendaires à compter de sa réception.

Le Bailleur conservera son entière liberté d'appréciation quant à la demande qui pourrait lui être faite.

Le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte de sous-location, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au Bailleur, à l'initiative du Preneur ou du futur sous-locataire, au moins quinze (15) jours calendaires avant la signature du contrat de sous-location envisagée.

Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte.

Le projet de contrat de sous-location devra être joint à cette convocation. Le Bailleur disposera d'un délai de quinze jours à compter de la pour faire connaître son intention de concourir ou non à l'acte.

Le défaut de réponse du Bailleur pendant ce délai vaudra renonciation à concourir à l'acte.

En cas de renouvellement du contrat de sous-location, le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte, selon les mêmes formes et délais.

La durée de la sous-location ne pourra excéder celle restant à courir du présent bail.

Le Locataire principal restera seul obligé envers le Bailleur de l'exécution de toutes obligations du bail.

Tous travaux et aménagements consécutifs au(x) sous-location(s) seront à la charge exclusive du Preneur, non seulement lors de l'installation du (ou des) sous-locataire(s), mais aussi lors de son (leur) départ.

Il est rappelé que les Locaux formant un tout indivisible et que le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur toute sous-location n'induirait en aucune manière une dérogation à l'indivisibilité des Locaux et du Bail. En outre ces précisions devront être mentionnées dans tout contrat de sous-location.

La sous-location autorisée devra en outre, à peine de nullité et de responsabilité personnelle du Preneur, imposer au sous-locataire, en contrepartie de la renonciation à recours dont il bénéficie de la part du Bailleur, une renonciation à ses propres recours dans les conditions analogues aux prescriptions figurant à la clause « Assurances » ci-dessous.

Un exemplaire original du contrat de sous-location sera remis gratuitement au Bailleur, dans les quinze (15) jours calendaires suivants sa signature.

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

Le Preneur s'engage à exploiter personnellement son commerce et à occuper personnellement les Locaux, conséquence du caractère intuitu personae du présent contrat à son égard.

Ainsi, toute opération en contradiction de cette obligation notamment la mise en location-gérance du fonds, la constitution d'usufruit sur le fonds, la sous-location du local, la cession directe du droit au bail est interdite, sauf dans les cas de cession du droit au bail dans le cadre de l'article L 145-51 du Code de commerce, de cession à un acquéreur du fonds, conformément à l'article L 145-16 du Code de commerce et les cas de fusion, scission, apport partiel d'actif, transmission universelle du patrimoine tels que prévus à l'article L 145-16 du Code de commerce.

Cession

Le Preneur pourra librement céder son droit au présent bail, sans qu'il soit nécessaire d'obtenir au préalable l'autorisation du Bailleur.

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

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

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

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

Il sera remis au Bailleur, dans les quinze (15) jours de la signature de l'acte portant transfert de propriété, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions.

4-17. Assurances

Les Locaux devront être assurés auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, dans les conditions suivantes :

4-17-1 - Assurances souscrites par le Bailleur

Le Bailleur déclare que les garanties souscrites par le syndicat des copropriétaires couvrent notamment les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, les dégâts des eaux et le bris de glace des parties communes, les attentats, les catastrophes naturelles, la responsabilité civile des copropriétaires, les recours des voisins et des tiers, les honoraires d'expert, les aménagements spécifiques réalisés par la copropriété dans les parties communes de l'immeuble, la renonciation à

recours contre les occupants et leurs assureurs en cas de sinistre couvert par les garanties contractées par lesdits occupants.

4-17-2 - Assurances souscrites par le Preneur

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

En outre, le Preneur devra s'assurer contre ses risques locatifs à l'égard de la copropriété.

4-17-3 – Dispositions communes

Le Preneur sera tenu d'acquitter ses primes d'assurance aux dates d'échéance exacte et de justifier de la validité des contrats souscrits et du quittance des primes auprès du Bailleur, chaque année.

Si les activités exercées par le Preneur venaient à entraîner pour le Bailleur, les voisins, les autres locataires et occupants de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires, des surprimes d'assurances, le Preneur sera tenu tout à la fois d'indemniser celui ou ceux qui supporte(nt) le montant de la surprime payée, et de souscrire des garanties complémentaires contre toute réclamation des tiers.

En outre, le Preneur devra supporter le montant des primes afférentes aux polices souscrites le syndicat des copropriétaires, majoré de la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur au prorata des tantièmes de copropriété attachés aux Locaux.

Les polices d'assurance du Preneur devront prendre effet à compter de la date d'entrée en jouissance ci-dessus convenue, quelle que soit la date d'entrée effective du Preneur dans les Locaux.

Elles devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée du Bail et jusqu'au départ effectif du Preneur, quand bien même il occuperait les Locaux sans droit ni titre, pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur devra adresser dans les deux (deux) jours de son entrée en jouissance, une attestation détaillée émanant de la Compagnie d'assurance auprès de laquelle il aura souscrit ses polices, décrivant les risques garantis et indiquant les références des polices et leur date d'effet et leur durée.

Le Preneur devra justifier de l'ensemble de ses contrats ou des notes de couverture dans le mois de son entrée en jouissance. Il devra adresser au Bailleur, chaque année, les justificatifs de ses quittances d'assurance.

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

Le Preneur s'engage à respecter les réglementations en vigueur concernant les moyens de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes.

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

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

4-18. Visite des lieux

Le Preneur devra laisser le Bailleur, ou ses mandataires pénétrer dans Les locaux pour constater leur état, en présence du Preneur durant les jours et heures ouvrables et à tout moment en cas d'urgence.

H-3
H5 CR

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

4-19. Destruction totale ou partielle des Locaux

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

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

1er cas :

Le Preneur subit des troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à quatre-vingt-dix (90) jours ouvrés aux dires de l'architecte du Bailleur ou de la copropriété, le Preneur et le Bailleur pourront résilier le Bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les quinze (15) jours de la notification de l'avis de l'architecte du Bailleur ou de la copropriété.

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

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

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

2ème cas :

Le Preneur ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du Bailleur ou de la copropriété, inférieure à quatre-vingt-dix (90) jours, le Bailleur ou le syndic de copropriété entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux par sa compagnie d'assurances. En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le Preneur aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, et ce, pour autant seulement que le Bailleur recouvre une indemnisation compensatrice de perte de loyer équivalente de la part de la compagnie d'assurances.

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

4-20. Expropriation

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

4-21. Restitution des lieux

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

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

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

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

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

ARTICLE 5 - LOYER

Le présent bail est consenti moyennant un loyer annuel en principal fixé à TRENTE QUATRE MILLE CENT CINQUANTE TROIS EUROS ET SOIXANTE-TREIZE CENTIMES (34 153,73 €).

Le Preneur s'oblige à payer le loyer par terme mensuel de DEUX MILLE HUIT CENT QUARANTE-SIX EUROS ET QUATORZE CENTIMES (2 846,14 €) H.T. et d'avance, le 1^{er} de chaque mois et pour la première fois le 1^{er} janvier 2019.

Les paiements auront lieu au domicile du Bailleur ou de son représentant, ou en tout autre endroit qu'il plaira au Bailleur de désigner.

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

ARTICLE 6 - TAXES

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

ARTICLE 7 – CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

Le loyer est fixé pour la première année seulement. Les Parties conviennent expressément que le loyer fera l'objet d'une clause d'échelle mobile qui jouera automatiquement chaque année le 1^{er} janvier.

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

L'indice de base retenu est le dernier publié au jour de la signature du Bail soit celui du troisième trimestre 2018, valeur : 113,45, l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause d'échelle mobile sera l'indice du trimestre correspondant publié chaque année suivante.

Si au 1^{er} janvier, date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, un des indices de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le Preneur.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Si, pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties négligeait de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

Le Bailleur déclare que la clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter, sans laquelle le présent bail n'eût pas été conclu.

H-5

HS

CR

ARTICLE 8 - REGLEMENT DES CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES

Le Preneur réglera au Bailleur, en sus du loyer ci-dessous prévu, mensuellement à chaque terme convenu, une somme de DEUX CENT SOIXANTE-CINQ (265 €) H.T. à titre de provision sur les charges, lui incombant et une provision de TROIS CENT SOIXANTE QUINZE (375 €) H.T. à titre de provision sur les impôts, taxes et redevances du Bailleur dont le remboursement incombe au Preneur.

Ces sommes supporteront la TVA.

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

Cet état récapitulatif sera adressé au plus tard dans le délai de 3 mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

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

Cette provision a été fixée en considération des charges, impôts, taxes et redevances attachés aux Locaux et constatés au cours des trois dernières années. Le montant de cette provision pourra être réajustée à l'issue de chaque régularisation, en plus ou en moins, selon la somme des charges réelles.

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

ARTICLE 9 - DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au Preneur, il est constitué un dépôt de garantie correspondant à QUATRE terme de loyer TTC, soit la somme de TREIZE MILLE SIX CENT SOIXANTE ET UN EUROS ET QUARANTE-SEPT CTS (13 661,47 €).

Le Bailleur détenant, au titre du Bail Précédent, la somme de SEPT MILLE CINQ CENT SOIXANTE EUROS (7 560 €), versé par la société VLF, il a été convenu que le Preneur :

- Rembourserait à la société VLF, concomitamment à l'acte de cession de fonds intervenue ce jour, la somme de SEPT MILLE CINQ CENT SOIXANTE EUROS (7 560 €) ;
- Verse ce jour entre les mains du Bailleur, la différence entre le dépôt de garantie existant et la somme déjà versée au Bailleur, soit SIX MILLE CENT UN EUROS ET QUARANTE-SEPT CTS (6 101,47 €).

Cette somme de TREIZE MILLE SIX CENT SOIXANTE ET UN EUROS ET QUARANTE-SEPT CTS (13 661,47 €) est remise au Bailleur à titre de nantissement. Elle restera entre les mains du Bailleur jusqu'à la fin du Bail en garantie du règlement de toutes sommes que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à sa sortie, étant précisé que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

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

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

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

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

H-5
CR HS

ARTICLE 10 - IMPREVISION

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

ARTICLE 11 - DROIT DE PREFERENCE EN CAS DE VENTE DES LOCAUX

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

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

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

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Preneur.

Le Preneur disposera d'un délai d'un (01) mois à compter de la réception de l'offre pour se prononcer. Il devra indiquer s'il entend recourir à un prêt.

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

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

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

11.2. Par la suite, si le propriétaire décidait de vendre les Locaux à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le Bailleur, et à défaut, le notaire chargé de la vente, devra notifier au Preneur les conditions et le prix de la vente envisagée, à peine de nullité de cette vente.

Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement.

Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Preneur.

Cette offre de vente sera valable pendant un délai d'un (1) mois à compter de sa réception.

L'offre qui n'aura pas été acceptée durant ce délai deviendra caduque.

Le Preneur devra indiquer dans sa réponse au Bailleur ou au notaire s'il entend recourir à un prêt.

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

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

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

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

ARTICLE 12 – PACTE DE PREFERENCE

De convention expresse entre le Preneur, le Bailleur et les Associés, intervenant spécialement à l'acte en vertu des présentes :

1. Le Preneur et les Associés s'interdisent toute opération à titre onéreux ou gratuit, entraînant pour quelque cause et sous quelque forme que ce soit :
 - i. mutation du fonds de commerce du Preneur ou transfert de son exploitation à un tiers, notamment, par voie, simple ou combinée, de cession, transmission, échange, apport partiel d'actifs, fusion et opérations assimilée, apport en société, cession judiciaire, vente forcée, constitution de trust ou de fiducie, nantissement, liquidation, transmission universelle de patrimoine, mandat de gestion ou location gérance,
 - ii. mutation de la pleine propriété, de la nue-propriété ou de l'usufruit des titres du Preneur détenus par les Associés, notamment, par voie, simple ou combinée, de cession, transmission, échange, apport partiel d'actifs, fusion et opérations assimilée, apport en société, cession judiciaire, constitution de trust ou de fiducie, nantissement, liquidation, transmission universelle de patrimoine, donation, legs, à l'exception de toute mutation d'actions intervenant entre époux ou au profit des descendants directs des associés et sous réserve que ceux-ci souscrivent préalablement et expressément au présent pacte de préférence ;

sans offrir au préalable au Bailleur, ou à toute personne qu'il entendrait se substituer, d'acquérir les éléments objet de la mutation projetée (ci-après les « Eléments Cédés »), aux mêmes conditions étant précisé que la faculté de substitution du Bailleur ne pourra être effectuée qu'au profit d'une personne morale majoritairement détenue par un ou des associés de la SCI LUCAS et dont il(a) assurera(ont) la direction au travers d'un mandat social.

2. Tout projet de mutation visée au i. et ii. ci-dessus, devra être préalablement notifié au Bailleur par le Preneur par lettre recommandée avec demande d'acquiescement de réception, (ci-après la « Notification ») avec indication :
 - Des noms, prénoms et domiciles ou dénominations et siège social du ou des acquéreurs potentiels ;
 - S'il s'agit de personnes morales, des noms, prénom, domicile ou dénominations et siège social des personnes qui les contrôlent au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce et de la composition de ses organes de direction ;
 - De la nature des Eléments Cédés et du prix de cession ou de la contrepartie retenue pour chacun d'eux ;
 - Des conditions de paiement et de délai de réalisation du transfert.

La Notification devra être accompagnée d'une copie de l'offre du ou des acquéreurs potentiels. Il devra s'agir d'une offre de bonne foi, au terme de laquelle le ou les acquéreurs potentiels s'engagent, de façon ferme et irrévocable, à acquérir les Eléments Cédés, étant précisé qu'elle pourra, toutefois, être assortie d'une condition liée aux modalités de financement de l'opération envisagée et aux éventuelles autorisations réglementaires à obtenir dans le cadre du transfert.

Dans le cas où la Notification ne comporterait pas l'ensemble des renseignements mentionnés ci-dessus, le délai visé au 4. ci-dessous ne commencera à courir qu'à compter du jour de la réception du ou des renseignements manquants.

3. La Notification vaudra offre de vente ferme et irrévocable de ventes des éléments transférés de la part du Bailleur et/ou des Associés, au prix et aux conditions qui y sont mentionnés.

Dès lors, dans l'hypothèse où le Bailleur souhaiterait préempter les éléments cédés, le Preneur et/ou les Associés s'engagent, dès à présent, à les lui céder, aux conditions mentionnées dans la Notification.

4. Le Bailleur, s'il souhaite exercer son droit de préemption devra, dans un délai de trente (30) jours ouvrés à compter de la réception de la Notification, notifier au Preneur sa décision d'exercer son droit de préemption sur les Eléments Cédés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas d'exercice régulier de son droit de préemption dans les formes et délais prévus ci-dessus, le Transfert effectif et le paiement du prix correspondant aux Eléments Cédés devront intervenir au plus tard dans les trente (30) jours suivant la Notification de la Préemption visée ci-dessus.

A cette fin, le Preneur et/ou les Associés devront signer les actes et/ou ordres de mouvements nécessaires à l'effet du transfert des Eléments Cédés au profit du Bailleur ou de la personne morale qu'il se serait valablement substituée.

Le Bailleur, acquéreur des Eléments Cédés devra, concomitamment, remettre à l'associé Cédant, le règlement correspondant au prix d'achat des Eléments Cédés ou fournir la contrepartie prévue au transfert.

5. En l'absence d'exercice par le Bailleur de son droit de préemption, le transfert au profit du tiers l'acquéreur des Eléments Cédés devra être réalisé dans les soixante (60) jours de l'expiration du dernier délai stipulé au présent article. Passé ce délai, il ne pourra être réalisé qu'après renouvellement de la procédure de préemption.

Il devra être réalisé conformément aux conditions et modalités, notamment de prix, figurant dans la Notification. En cas de modifications apportées à ces éléments, le transfert ne pourra être réalisé qu'après renouvellement de la procédure de préemption.

En cas de mutation intervenant en violation du présent pacte de préférence et du droit de préemption reconnu au Bailleur, le Bail sera résilié automatiquement et de plein droit par l'effet de la clause résolutoire prévue audit Bail.

6. Les stipulations du présent Pacte de Préférence et les droits et obligations qui en découlent, engagent les héritiers, successeurs et ayants droit des Parties qui y ont souscrits. Ceux-ci seront tenus solidairement des engagements qui y figurent.

Il est expressément prévu qu'en cas de des titres du Preneur appartenant à l'un des Associé, non préempté par le Bailleur, comme en cas d'émission de nouveau titres de capital par le Preneur, le tiers acquéreur ou souscripteur sera tenu du respect de toutes les clauses de celui-ci, ce dont les Associés se portent fort, ceux-ci demeurant en tout état de cause garant solidaire du respect desdits engagements par le tiers acquéreur ou souscripteur si ce dernier n'a pas expressément adhéré au présent Pacte de Préférence. En conséquence, l'opération concernée ne sera opposable au Bailleur qu'au vu de l'engagement écrit du tiers acquéreur ou souscripteur d'adhérer au présent Pacte et de respecter les droits et obligations qui y figurent.

ARTICLE 13 - RESILIATION

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

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

A défaut d'exécution parfaite par le Preneur de l'une quelconque, si minime soit-elle, de ses obligations issues du présent contrat, comme à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, charges, taxes et/ou accessoires, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, celui-ci sera résilié de plein droit un mois après la délivrance d'un commandement d'exécuter resté infructueux, reproduisant cette clause avec volonté d'en user, sans qu'il soit besoin d'autre formalité, ni de former une demande en justice, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

L'expulsion du Preneur et de tout occupant de son chef, sera, dans ce cas, obtenue par ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, immédiatement exécutoire par provision, nonobstant appel. Le refus pour le Preneur de quitter les lieux au jour de la résiliation, comme d'ailleurs à l'échéance du congé, l'oblige au profit du Bailleur à une indemnité d'occupation sans titre qui sera fixée à la somme équivalente à deux

fois le montant journalier du dernier loyer exigible par jour de retard. Dans ce cas, le montant du dépôt de garantie versé, resterait acquis au Bailleur à titre d'indemnité forfaitaire et non susceptible d'une réduction judiciaire par application de l'article 1231 du Code civil, sans préjudice du droit du Bailleur à tous dommages-intérêts.

Si le Preneur est une personne physique, en cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et/ou ayants-droits pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du Bail, rappelant toutefois la faculté réservée par le 4e alinéa de l'article L 145-4 du Code de commerce pour les ayants droits du Preneur de donner congé dans les formes et délais de l'article L 145-9 du même code.

ARTICLE 14 - FRAIS - DROITS - HONORAIRES

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

ARTICLE 13 - ELECTION DE DOMICILE

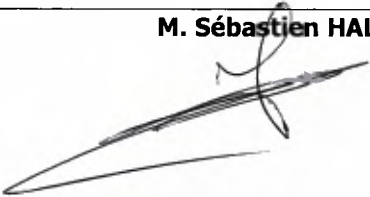
Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif.

Tout changement de siège social ne sera opposable à l'autre partie que 10 jours calendaires après notification par lettre recommandée avec avis de réception.

Fait à Montpellier

Le 14 janvier 2019

En 3 exemplaires dont un pour l'ensemble des associés.

Le Bailleur Pour la SCI LUCAS M. Christophe RONSO Gérant 	Le Preneur Pour la société SH34 M. Sébastien HALAIS Président 
Les Associés	
M. Sébastien HALAIS 	Mme Sylvie HEBERT 

Annexes

1. DAPP parties privatives du 22.06.2005
2. DPE du 14.01.2019
3. Etat des risques et pollutions
4. Etat des lieux

H-5
H5

ANNEXE 1

H-S

HS CR

EP00 N°2508 PARTIES PRIVATIVES
LOTS 164, 165, 166
PARKINGS LOTS 40 A 56 ET 144 A 146
TOURNEZY II - RUE MONTELS L'EGLISE
34 000 MONTPELLIER

DOSSIER TECHNIQUE
AMIANTE



Objet du présent document :

- * Le présent document a pour objet de permettre au propriétaire d'un immeuble de remplir ses obligation vis-à-vis de la protection contre les risques dus à l'amiante.
- * Le dossier technique « Amiante » est établi sur la base d'un repérage portant sur les matériaux et produits définis en annexe du décret 96-97 modifié, accessibles sans travaux destructifs.

Ce DTA est établi selon les conclusions des rapports suivants :

N° de Rapport	Date	Cabinet
003622/1441424/1/1	22/06/2005	BUREAU VERITAS
97 57524/035 A/ED/PH	24/09/1997	CEP
97 57524/036 B/ED/PH	24/09/1997	CEP

NOM DU RESPONSABLE D'AFFAIRES BUREAU VERITAS	NOM DU RESPONSABLE DE SITE
Nom : G. PELLADE Signature : 	Nom : Signature :

H-5

H5 CR



**BUREAU
VERITAS**

Selon le Code de la Santé Publique – Articles R 1334-14 à R 1334-29, R 1336-2 à R 1336-5, Annexe 13-9 -, relatifs à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, le propriétaire est tenu d'effectuer le repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les éléments précisés dans l'annexe dudit décret. La présente fiche est destinée à être communiquée aux occupants de l'immeuble ou à leurs représentants et aux chefs d'établissement lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail.

BUREAU VERITAS, sis

**IMMEUBLE L'OPTIMUM
ZAC BLAISE PASCAL
451, RUE DENIS PAPIN
34000 MONTPELLIER**

a procédé, en la date du **09/05/2005**
à la recherche d'amiante dans les matériaux et produits de l'immeuble ou partie d'immeuble ci-après :

**EP00 - N°2508 PARTIES PRIVATIVES
LOTS 164, 165, 166
PARKINGS LOTS 40 A 56 ET 144 A 146
TOURNEZY II - RUE MONTELS L'EGLISE
34 000 MONTPELLIER**

Fiche récapitulative révision 01 en date du : **28/02/2008**
Dé détenteur du dossier technique "Amiante" : **Mme FLEAU**
Coordonnées du détenteur : **GROUPE UFG
DIRECTION TECHNIQUE
173, BD. HAUSSMANN
PARIS**

Modalités de consultation du dossier technique "Amiante" : Les propriétaires devront communiquer le présent dossier à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti ainsi qu'une fiche récapitulative aux occupants de l'immeuble (afin d'éviter toute intervention de leur part sur des matériaux susceptibles de relarguer des fibres d'amiante en ambiance) ou à leur représentant et aux chefs d'établissements lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail dans un délai d'un mois à compter de la date de la constitution ou de la mise à jour du présent dossier. Une attestation écrite de cette communication doit être conservée.

Le présent dossier technique devra également être tenu à disposition

- des occupants de l'immeuble bâti concerné,
- des chefs d'établissement,
- des représentants du personnel et des médecins du travail lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail
- des agents ou services mentionnés aux articles L. 1312-1 et L. 1422-1 du code de la santé publique
- des inspecteurs du travail
- des inspecteurs d'hygiène et sécurité
- des agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale
- des agents du service de prévention de l'OPPBTP

H-S

H5 CR



**BUREAU
VERITAS**

Liste des locaux ayant donné lieu au repérage et à l'évaluation de l'état des matériaux et produits contenant de l'amiante

BATIMENT	NIVEAU	LOCAL
B141 LE SELECT	NIVEAU 0	RESTAURANT
B141 LE SELECT	NIVEAU 0	SANITAIRES H/F
B141 LE SELECT	NIVEAU 0	CUISINE
B141 LE SELECT	NIVEAU 0	PLONGE
B142 TOSHIBA	NIVEAU 0	ACCUEIL
B142 TOSHIBA	NIVEAU 0	CIRCULATION
B142 TOSHIBA	NIVEAU 0	SALLE DE REPOS
B142 TOSHIBA	NIVEAU 0	SANITAIRES H/F
B142 TOSHIBA	NIVEAU 0	RESERVE
B142 TOSHIBA	NIVEAU 0	ARCHIVES
B142 TOSHIBA	NIVEAU 0	BUREAUX
B142 TOSHIBA	NIVEAU 0	GARAGE
B153 HILTI	NIVEAU 0	MAGASIN
B153 HILTI	NIVEAU 0	ATELIER
B153 HILTI	NIVEAU 0	RESERVES
B153 HILTI	NIVEAU 0	SANITAIRES H/F

LOCAUX NON VISITES

BATIMENT	NIVEAU	LOCAL
SANS OBJET		

LOCALISATION DES MATERIAUX CONTENANT DE L'AMIANTE

LOCALISATION	PREL N°	MATERIAU	ASPECT	ETAT DE SURFACE
ABSENCE DE MATERIAUX CONTENANT DE L'AMIANTE				

H-5
H5 CR



**BUREAU
VERITAS**

**PROJET DE TRAVAUX DE
RETRAIT DE L'AMIANTE**

PLAN DE SUIVI DES FLOCAGES, CALORIFUGEAGES ET FAUX PLAFONDS

DATE	INTERVENANT AGREE	COMPONENT CONCERNE	LOCALISATION	RESULTAT DE LA CHASSE	MESURES A PRENDRE
NON CONCERNE					

PLAN DE SUIVI DES AUTRES MATERIAUX

DATE	COMPONENT CONCERNE	LOCALISATION	ETAT DE CONSERVATION	MESURES PRECONISEES
NON CONCERNE				

LISTE DES TRAVAUX DE RETRAIT OU DE CONFINEMENT DES MATERIAUX OU PRODUITS AMIANTES

Localisation	Composant	Date	Entreprise	Nature des travaux
B153 HILTI NIVEAU 0 ATELIER	COLLE SOUS DALLES DE SOL	NC	ETS PECTEL	RETRAIT TOTAL

H-9

CR

H5



**BUREAU
VERITAS**

CONSIGNES GENERALES DE SECURITE

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de précaution adaptées et proportionnées pour limiter le risque d'exposition des occupants et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante.

Ces mesures doivent être inscrites sous forme de consignes de sécurité dans le dossier technique amiante et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application de l'article 10-2 du décret n° 96-97 du 7 février 1996 modifié. Ces consignes doivent également être portées à la connaissance de toute personne susceptible d'intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits repérés.

Les consignes générales de sécurité définies ci-après constituent une base minimale. Le propriétaire (ou le gestionnaire) de l'immeuble concerné doit l'adapter pour tenir compte des particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation.

Lorsque des travaux sont programmés, les consignes générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.

Les consignes générales de sécurité données ci-après correspondent à des matériaux et produits en bon état de conservation. Il convient donc de veiller au bon état des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de prendre en compte, le cas échéant, les situations d'usure anormale ou de dégradation. Ces situations peuvent faire l'objet d'une expertise par un opérateur qualifié, selon les critères fournis en annexe 1 de l'arrêté d'application du 22 août 2002.

1. Information générales

Respirer des fibres d'amiante est dangereux pour la santé. L'inhalation de ces fibres est une cause de pathologies graves (dont les cancers du poumon et de la plèvre).

Les matériaux contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure anormale ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protections renforcées ne sont pas prises.

Il est recommandé aux particuliers d'éviter toute intervention directe sur des matériaux friables contenant de l'amiante (flocages, calorifugeages, cartons d'amiante, éléments en amiante tissé ou tressé, mousse isolante de calfeutrement...) et d'avoir recours, dans de telles situations à des professionnels

H-S

H5 CR



**BUREAU
VERITAS**

2. Information des professionnels

Professionnels : Attention, les consignes générales de sécurité mentionnées ci-après sont avant tout destinées aux particuliers. Les mesures renforcées vous concernant sont fixées par la réglementation relative à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'inhalation de poussières d'amiante. Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés peuvent vous être fournis par les directions régionales du travail, de l'emploi et de la formation professionnelle (DRTEFP), les services de prévention des caisses régionales d'assurance maladie (CRAM) et l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics (OPPBTP).

3. Consignes générales de sécurité

A. Consignes générales de sécurité visant à réduire l'exposition aux poussières d'amiante.

« Lors d'interventions sur (ou à proximité) des matériaux contenant de l'amiante, il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières, pour vous et votre voisinage »

En cas (liste indicative) :

- De manipulation et manutention de matériaux non friables contenant de l'amiante, comme le remplacement de joints ou encore la manutention d'éléments en amiante-ciment)
- De travaux réalisés à proximité d'un matériau friable en bon état (flocage ou calorifugeage) comme par exemple le déplacement de quelques éléments de faux-plafond sans amiante sous une dalle floquée, d'interventions légères dans des boîtiers électrique, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante au delà des raccords,
- De travaux directs sur un matériau compact (amiante-ciment, enduits, joints, dalles,...), comme le perçage ou encore la découpe d'éléments en amiante-ciment avec des outils manuels (outils tranchants, scies, burins, ...) ou rotatifs à vitesse lente,
- De déplacement local d'éléments d'un faux(plafond rigide contenant du carton d'amiante avec des parements,

Il convient d'éviter au maximum l'émission de poussière :

- Par imprégnation locale des matériaux contenant de l'amiante par de l'eau (en tenant compte du risque électrique), afin d'abaisser le taux d'émission de poussière,
- En utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lentes.

« Le port d'équipements de protection est recommandé »

Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées à la fin de chaque utilisation.

Des demi-masques filtrants (type FFP3) permettent de réduire l'inhalation de fibres d'amiante. Ces masques doivent être jetés après utilisation.

De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

H-S
CR
H5



**BUREAU
VERITAS**

B. Consignes générales de sécurité, relatives à la gestion des déchets contenant de l'amiante

« Gestion des déchets sur le chantier »

Seuls les déchets d'amiante lié (amiante-ciment, dalles de sol...) peuvent être stockés temporairement sur le chantier, hors de la zone de confinement. Le site de stockage doit être aménagé de manière à éviter l'envol et la migration de fibres. Son accès doit être interdit aux personnes autres que le personnel de l'entreprise de travaux ?

Les déchets d'amiante friable (comme les flocages, calorifugeages et cartons d'amiante) doivent être placés en sacs étanches puis transférés dès leur sortie de la zone de confinement.

« Elimination des déchets contenant de l'amiante »

Les procédures d'élimination de déchets contenant de l'amiante dépendent de la nature du matériau :

- Les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante (comme les flocages, calorifugeages et cartons d'amiante) et les matériaux dégradés doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. Ces déchets sont conditionnés en doubles sacs étanches scellés.
- Les matériaux où l'amiante est fortement lié (amiante-ciment, dalles de sol, clapets et volets coupe-feu...) doivent être éliminés en installations de stockage pour déchets ménagers et assimilés ou en décharges pour déchets inertes pourvues d'alvéoles spécifiques pour les déchets ménagers et assimilés ou en décharges pour déchets inertes pourvues d'alvéoles spécifiques pour les déchets contenant de l'amiante lié. Ces déchets sont conditionnés en sacs étanches, type Grands Récipients pour Vrac (GRV) ou sur palettes filmées

Dans les deux cas, le propriétaire ou son mandataire remplit le cadre lui étant destiné sur le bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA), cerfa n°11861*01, et reçoit l'original du bordereau rempli par les autres acteurs (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

« Elimination des déchets connexes »

Les déchets autres que les déchets de matériaux, tels que les équipements de protections, les déchets de matériels (filtres par exemple et les déchets issus du nettoyage sont éliminés suivant la même procédure que celle décrite pour les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante.

Dans le cas où vous constatez qu'un de ces matériaux ou produits est dégradé, vous êtes priés d'en informer le responsable du dossier technique "Amiante" dans les plus brefs délais.

Aucune intervention sur ou à proximité de ces matériaux ne doit être réalisée sans information préalable du détenteur du dossier technique. Celui-ci communiquera les consignes générales de sécurité du dossier technique "Amiante" à mettre en œuvre selon de type d'opération effectuée.

H-S
CR
H5



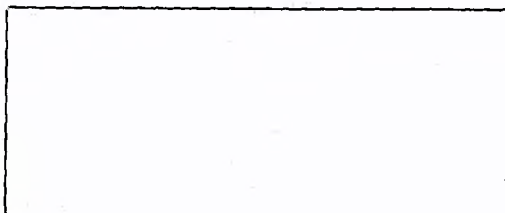
Groupe UFG

173, boulevard Haussmann - 75008 Paris

Gestion Electronique de Documents

Confidentialité du document scanné

Ce message et ses annexes sont strictement confidentiels et établis à l'attention exclusive des destinataires prévus par l'expéditeur. Si vous n'êtes pas le destinataire de ce message, nous vous remercions de le détruire immédiatement et d'en avertir l'expéditeur. Toute utilisation ou diffusion non autorisée de ce message et de ses annexes est interdite. Tout message électronique est susceptible d'altération et son intégrité ne pouvant être assurée sur Internet, le Groupe UFG ne pourra être tenu pour responsable de son contenu.



Pour apposition du tampon de couleur rouge indiquant que le document en retour a bien été scanné

Document à scanner ⇓ ⇓ ⇓

Rapport amiante

Préfixe

N° index

Suffixe

Date jj/mm/aaaa

n° de propriété

Date d'établissement du rapport

AMIAN	2508	9	28/02/2008	.pdf
-------	------	---	------------	------

Date de préparation du document pour scannage :

19/03/2008

Nom du Demandeur / Direction

Demandeur du scannage pour indexation sous
GEDEON

Barbara CRABEIL

Tél. interne : 11 023

Signature ou Visa

du Demandeur

Retour du document scanné au demandeur

- ou -

Transmission du document scanné à :

CR H-5
H5

ANNEXE 2

HS A-S
CR

inka
 expertises

UN JUSTE REGARD SUR L'IMMOBILIER

DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS

Diagnostic de performance énergétique

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

(6.3.c bis)

N° : D19010049
 Valable jusqu'au : 13/01/2029
 Le cas échéant, nature de l'ERP : N: Restaurants et débits de boisson
 Année de construction : 1983 - 1988

Date (visite) : 14/01/2019
 Diagnostiqueur : Olivier ROMERO
 Signature :



Adresse : ZAC TOURNEZY 2 141 ALLEE JEAN ANOUILH (., N° de lot:) 34000 MONTPELLIER

☒ Bâtiment entier ☐ Partie de bâtiment (à préciser)

Sth : 231 m²

Propriétaire :

Nom : SCI LUCAS
 Adresse : 59 Plan des Boutons d'Or
 Les Marestelles
 34970 LATTES

Gestionnaire (s'il y a lieu) :

Nom :
 Adresse :

Consommations annuelles d'énergie

Période des relevés de consommations considérée : ...non précisées...

	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	détail par énergie en kWh _{EF}	détail par énergie en kWh _{EP}	
Bois, biomasse	-	-	-
Électricité	Electricité : 52 863 kWh _{EF}	136 387 kWh _{EP}	7 306 €
Gaz	-	-	-
Autres énergies	-	-	-
Production d'électricité à demeure	-	-	-
Abonnements			124 €
TOTAL		136 387 kWh _{EP}	7 430 €

Consommations énergétiques

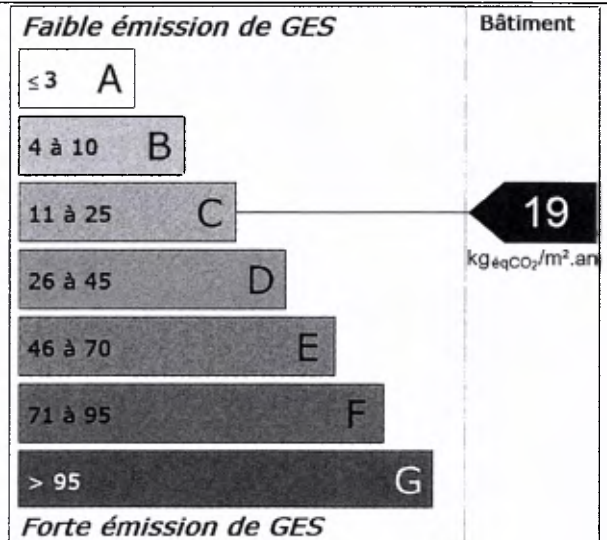
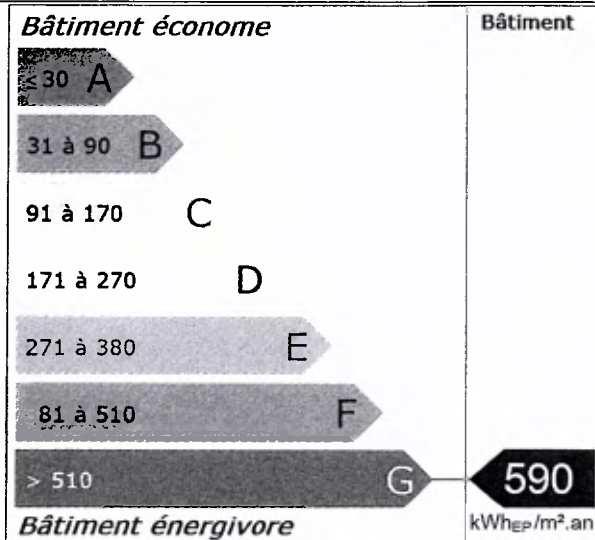
(en énergie primaire)

pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure

Émissions de gaz à effet de serre

(GES)

pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, l'éclairage et les autres usages

Consommation estimée : 590 kWh_{EP}/m².anEstimation des émissions : 19 kg_{eqCO2}/m².an

HS HS CR

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c bis)

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

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation, éclairage
Murs : Bloc béton creux donnant sur l'extérieur	Système de chauffage : Pompe à chaleur air/air avec programmeur (système individuel)	Système de production d'ECS : Chauffe-eau électrique (système individuel)
Toiture : Plafond sur solives Béton donnant sur l'extérieur		Système d'éclairage : led
Menuiseries ou parois vitrées : Porte(s) métal avec vitrage simple Fenêtres coulissantes métal sans rupture de ponts thermiques simple vitrage sans protection solaire	Système de refroidissement : Pompe à chaleur air/air	Système de ventilation : VMC SF Auto réglable après 82
Plancher bas : Dalle béton donnant sur un terre-plein	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : Néant	
Nombre d'occupants : 6	Autres équipements consommant de l'énergie : Frigos, four, chambre froide ...	

Énergies renouvelables

Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 kWh_{EP}/m².an

Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant

Pourquoi un diagnostic

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

Factures et performance énergétique

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

Énergie finale et énergie primaire

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

Constitution de l'étiquette énergie

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

Énergies renouvelables

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

Commentaires:

Néant

HS CR HS

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c bis)

Conseils pour un bon usage

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

Gestionnaire énergie

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

Chauffage

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

Ventilation

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

Eau chaude sanitaire

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

Confort d'été

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

Éclairage

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

Bureautique

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

Sensibilisation des occupants et du personnel

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

Compléments

Néant

14-5 CR H/S

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c bis)

Recommandations d'amélioration énergétique

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

Mesures d'amélioration	Commentaires
Remplacement fenêtres par du double-vitrage VIR	Recommandation : Il faut remplacer les fenêtres existantes par des fenêtres double-vitrage peu émissif pour avoir une meilleure performance thermique. Détail : Lors du changement, prévoir des entrées d'air de manière à garantir un renouvellement d'air minimal. Pour bénéficier du crédit d'impôts, une performance thermique minimum est exigée. L'amélioration de la performance thermique des baies vitrées permet surtout de réduire l'effet "paroi froide" en hiver et donc d'abaisser les températures de consigne.

Commentaires

Néant

Références réglementaires et logiciel utilisés : Article L134-4-2 du CCH et décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, arrêté du 27 janvier 2012 relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, arrêté du 1er décembre 2015, 22 mars 2017 décret 2006-1653, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010. Logiciel utilisé : LICIEL Diagnostics v4.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations :

www.developpement-durable.gouv.fr, rubrique Performance énergétique

www.ademe.fr

Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **BUREAU VERITAS CERTIFICATION France - Le Guillaumet 92046 PARIS LA DEFENSE CEDEX (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)**

Nom de l'opérateur : Olivier ROMERO, numéro de certification : 8066344 obtenue le 22/01/2018

HS CR HS

ANNEXE 3

H-5 CR H5

État des risques et pollutions

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

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

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

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

N° 2006/01/307 du 01 | 02 | 2016 mis à jour le 27 | 06 | 2012

Adresse de l'immeuble

ZAC de Tournezy 2
141 Allée Jean Anouilh

Code postal ou Insee

34000

Commune

MONTPELLIER

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

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

prescrit ☐ anticipé ☐ approuvé ☒ date 13 | 01 | 2004

¹Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
inondations ☒ autres ☐

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

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

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

prescrit ☐ anticipé ☐ approuvé ☒ date 30 | 01 | 2008

¹Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
inondations ☐ autres Feux de forêt ☐

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

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

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

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

prescrit ☐ anticipé ☐ approuvé ☐ date | |

¹Si oui, les risques miniers pris en considération sont liés à :
mouvement de terrain ☐ autres ☐

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

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

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

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

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

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

⁵Oui ☐ Non ☐

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

Oui ☐ Non ☐

> L'immeuble est situé en zone de prescription

Oui ☐ Non ☐

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

Oui ☐ Non ☐

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

Oui ☐ Non ☐

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

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

Zone 1
très faible ☐

Zone 2 ☒
faible

Zone 3 ☐
modérée

Zone 4 ☐
moyenne

Zone 5 ☐
forte

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

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

Oui ☐

Non ☒

Information relative à la pollution des sols

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

Oui ☐

Non ☒

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

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

* catastrophe naturelle minière ou technologique

Oui ☒

Non ☐

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

Arrêté préfectoral n°2012-01-044

Cartographie

Arrêté Ministère des solidarités et de la santé du 27 juin 2018

Liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris pour la commune de Montpellier

Vendeur/bailleur

date/lieu

Acquéreur/locataire

Montpellier, le 14 janvier 2019

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

H-S CR H-S



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE L'HERAULT

ARRETE n° 2012-01-044

**relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers
sur les risques naturels et technologiques majeurs**

Le Préfet de la région Languedoc-Roussillon,
Préfet de l'Hérault,
Officier de la Légion d'Honneur,
Commandeur 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 articles R 125-23 à R 125-27 ;

Vu le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

ARRETE :

ARTICLE 1 :

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

ARTICLE 2:

Les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sont consignés dans un dossier communal d'information librement consultable en préfecture, sous-préfectures et mairies concernées.

H-S

CR HS

ARTICLE 3 :

L'obligation d'information prévue au paragraphe IV de l'article L.125-5 du code de l'environnement, s'applique pour l'ensemble des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sur le territoire de la commune dans lequel se situe le bien dont la liste est consultable en préfecture, sous-préfectures, mairies concernées et sur le site <http://prim.net/> rubrique « ma commune face aux risques majeurs ».

ARTICLE 4 :

La liste des communes 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 R125-25 du code de l'environnement.

ARTICLE 5 :

Un exemplaire du présent arrêté accompagné de la liste des communes mentionnées à l'article 1er est adressé aux maires des communes concernées et à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie. Il fera l'objet d'un avis de publication dans un journal local.

Il sera consultable sur le site Internet de la préfecture <http://www.herault.pref.gouv.fr/>.

ARTICLE 6 :

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de l'Etat.

ARTICLE 7 :

Mesdames et Messieurs le secrétaire général de la préfecture, le directeur de cabinet, les sous-préfets d'arrondissements, les chefs de services régionaux et départementaux et les maires du département sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Montpellier, le 09 JAN. 2012

Le Préfet,

Pour le Préfet et par délégation,
Le Sous-préfet,
Directeur de Cabinet

Nicolas HONORÉ

H-5

CR H5

PREFECTURE DE L'HERAULT

Annexe à l'arrêté préfectoral N°2012-01-064 en date du **09 JAN. 2012**
relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers
sur les risques naturels et technologiques majeurs

Liste des communes où s'applique l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques à tout contrat de location écrit, ou promesse de vente ou acte réalisant ou constatant la vente d'un bien immobilier

<i>N° Insee</i>	<i>Communes</i>
34001	ABEILHAN
34002	ADISSAN
34003	AGDE
34004	AGEL
34005	AGONES
34006	AIGNE
34007	AIGUES-VIVES
34008	LES AIRES
34009	ALIGNAN-DU-VENT
34010	ANIANE
34011	ARBORAS
34012	ARGELLIERS
34013	ASPIRAN
34014	ASSAS
34015	ASSIGNAN
34016	AUMELAS
34017	AUMES
34018	AUTIGNAC
34019	AVENE
34020	AZILLANET
34021	BABEAU BOULDOUX
34022	BAILLARGUES
34023	BALARUC-LES-BAINS
34024	BALARUC-LE-VIEUX
34025	BASSAN
34026	BEAUFORT
34027	BEAULIEU
34028	BEDARIEUX
34029	BELARGA
34030	BERLOU
34031	BESSAN
34032	BEZIERS
34033	BOISSERON

H-5 CR H5

<i>N° Insee</i>	<i>Communes</i>
34035	LA BOISSIERE
34037	BOUJAN-SUR-LIBRON
34038	LE BOUSQUET-D'ORB
34039	BOUZIGUES
34041	BRIGNAC
34042	BRISSAC
34043	BUZIGNARGUES
34045	CABRIERES
34047	CAMPAGNAN
34048	CAMPAGNE
34050	CANDILLARGUES
34051	CANET
34052	CAPESTANG
34056	CASTELNAU-DE-GUERS
34057	CASTELNAU-LE-LEZ
34058	CASTRIES
34060	CAUSSE-DE-LA-SELLE
34061	CAUSSES-ET-VEYRAN
34063	CAUX
34065	CAZEDARNES
34066	CAZEVIEILLE
34067	CAZILHAC
34068	CAZOULS-D'HERAULT
34069	CAZOULS-LES-BEZIERS
34070	CEBAZAN
34073	CERS
34074	CESSENON-SUR-ORB
34075	CESSERAS
34076	CEYRAS
34077	CLAPIERS
34078	CLARET
34079	CLERMONT-L'HERAULT
34080	COLOMBIERES-SUR-ORB
34081	COLOMBIERS
34082	COMBAILLAUX
34084	CORNEILHAN
34085	COULOBRES
34086	COURNIOU
34087	COURNONSEC
34088	COURNONTERRAL
34089	CREISSAN

H 9 CR H5

<i>N° Insee</i>	<i>Communes</i>
34090	LE CRES
34092	CRUZY
34094	ESPONDEILHAN
34095	FABREGUES
34097	FELINES-MINERVOIS
34099	FERRIERES-LES-VERRERIES
34101	FLORENSAC
34102	FONTANES
34103	FONTES
34105	FOUZILHON
34106	FOZIERES
34108	FRONTIGNAN
34109	GABIAN
34110	GALARGUES
34111	GANGES
34112	GARRIGUES
34113	GIGEAN
34114	GIGNAC
34115	GORNIES
34116	GRABELS
34118	GUZARGUES
34119	HEREPIAN
34120	JACOU
34122	JONQUIERES
34123	JUVIGNAC
34124	LACOSTE
34125	LAGAMAS
34126	LAMALOU-LES-BAINS
34127	LANSARGUES
34128	LAROQUE
34129	LATTES
34130	LAURENS
34131	LAURET
34132	LAUROUX
34134	LAVERUNE
34135	LESPIGNAN
34136	LEZIGNAN-LA-CEBE
34137	LIAUSSON
34138	LIEURAN-CABRIERES
34139	LIEURAN-LES-BEZIERS
34140	LIGNAN-SUR-ORB

H-5 CR HS

<i>N° Insee</i>	<i>Communes</i>
34141	LA LIVINIERE
34142	LODEVE
34143	LOUPIAN
34144	LUNAS
34145	LUNEL
34146	LUNEL-VIEL
34147	MAGALAS
34148	MARAUSSAN
34149	MARGON
34150	MARSEILLAN
34151	MARSILLARGUES
34152	MAS-DE-LONDRES
34153	LES MATELLES
34154	MAUGUIO
34155	MAUREILHAN
34157	MEZE
34159	MIREVAL
34160	MONS
34161	MONTADY
34162	MONTAGNAC
34163	MONTARNAUD
34164	MONTAUD
34165	MONTBAZIN
34166	MONTBLANC
34167	MONTELS
34168	MONTESQUIEU
34169	MONTFERRIER-SUR-LEZ
34170	MONTOULIERS
34171	MONTOULIEU
34172	MONTPELLIER
34173	MONTPEYROUX
34174	MOULES-ET-BAUCEL
34175	MOUREZE
34176	MUDAISON
34177	MURLES
34178	MURVIEL-LES-BEZIERS
34179	MURVIEL-LES-MONTPELLIER
34180	NEBIAN
34181	NEFFIES
34182	NEZIGNAN-L'EVEQUE
34183	NISSAN-LEZ-ENSERUNE

H-5 CR H5

N° Insee	Communes
34184	NIZAS
34185	NOTRE-DAME-DE-LONDRES
34187	OLARGUES
34188	OLMET-ET-VILLECUN
34189	OLONZAC
34190	OUPIA
34191	PAILHES
34192	PALAVAS-LES-FLOTS
34194	PAULHAN
34195	PEGAIROLLES-DE-BUEGES
34196	PEGAIROLLES-DE-L'ESCALETTE
34197	PERET
34198	PEROLS
34199	PEZENAS
34200	PEZENES-LES- MINES
34201	PIERRERUE
34202	PIGNAN
34203	PINET
34204	PLAISSAN
34205	LES PLANS
34206	POILHES
34207	POMEROLS
34208	POPIAN
34209	PORTIRAGNES
34210	LE POUGET
34211	LE POUJOL-SUR-ORB
34212	POUJOLS
34213	POUSSAN
34214	POUZOLLES
34215	POUZOLS
34217	PRADES-LE-LEZ
34218	PRADES-SUR-VERNAZOBRE
34219	PREMIAN
34221	PUECHABON
34222	PUILACHER
34223	PUIMISSON
34224	PUISSALICON
34225	PUISSERGUIER
34226	QUARANTE
34227	RESTINCLIERES
34229	RIOLS

H-5 CR 45

<i>N° Insee</i>	<i>Communes</i>
34232	ROQUEBRUN
34236	ROUET
34237	ROUJAN
34238	SAINT-ANDRE-DE-BUEGES
34239	SAINT-ANDRE-DE-SANGONIS
34240	SAINT-AUNES
34241	SAINT-BAUZILLE-DE-LA-SYLVE
34242	SAINT-BAUZILLE-DE-MONTMEL
34243	SAINT BAUZILLE-PUTOIS
34244	SAINT-BRES
34245	SAINT CHINIAN
34246	SAINT-CHRISTOL
34247	SAINT-CLEMENT-DE-RIVIERE
34248	SAINT-CROIX-DE-QUINTILLARGUES
34249	SAINT-DREZERY
34250	SAINT-ETIENNE-D'ALBAGNAN
34251	SAINT-ETIENNE-DE-GOURGAS
34254	SAINT-FELIX-DE-LODEZ
34255	SAINT-GELY-DU-FESC
34256	SAINT-GENIES-DES-MOURGUES
34258	SAINT-GENIES-DE-FONTEDIT
34259	SAINT-GEORGES D ORQUES
34261	SAINT-GUILHEM-LE-DESERT
34262	SAINT-GUIRAUD
34263	SAINT-HILAIRE-DE-BEAUVOIR
34264	SAINT-JEAN-DE-BUEGES
34265	SAINT-JEAN-DE-CORNIES
34266	SAINT-JEAN-DE-CUCULLES
34267	SAINT-JEAN-DE-FOS
34270	SAINT-JEAN-DE-VEDAS
34271	SAINT-JULIEN
34272	SAINT-JUST
34273	SAINT-MARTIN-DE-L'ARCON
34274	SAINT-MARTIN-DE-LONDRES
34276	SAINT-MATHIEU-DE-TREVIERS
34277	SAINT-MAURICE-NAVACELLES
34279	SAINT-NAZAIRE-DE-LADAREZ
34280	SAINT-NAZAIRE-DE-PEZAN
34281	SAINT-PARGOIRE
34282	SAINT-PAUL-ET-VALMALLE
34284	SAINT-PONS-DE-THOMIERES

H-5

CR

H5

<i>N° Insee</i>	<i>Communes</i>
34285	SAINT-PONS-DE-MAUCHIENS
34286	SAINT-PRIVAT
34287	SAINT-SATURNIN-DE-LUCIAN
34288	SAINT-SERIES
34289	SAINT-THIBERY
34290	SAINT-VINCENT-DE-BARBEYRARGUES
34291	SAINT-VINCENT-D'OLARGUES
34292	SALASC
34294	SATURARGUES
34295	SAUSSAN
34296	SAUSSINES
34297	SAUTEYRARGUES
34298	SAUVIAN
34299	SERIGNAN
34300	SERVIAN
34301	SETE
34302	SIRAN
34303	SORBS
34304	SOUBES
34306	SOUMONT
34307	SUSSARGUES
34309	TEYRAN
34310	THEZAN-LES-BEZIERS
34311	TOURBES
34312	LA TOUR-SUR-ORB
34313	TRESSAN
34314	LE TRIADOU
34315	USCLAS-D'HERAULT
34316	USCLAS-DU-BOSC
34317	LA VACQUERIE-ET-SAINT-MARTIN-DE-CASTRIES
34318	VACQUIERES
34319	VAILHAN
34320	VAILHAUQUES
34321	VALERGUES
34322	VALFLAUNES
34323	VALMASCLE
34324	VALRAS-PLAGE
34325	VALROS
34327	VENDARGUES
34328	VENDEMIAN
34329	VENDRES

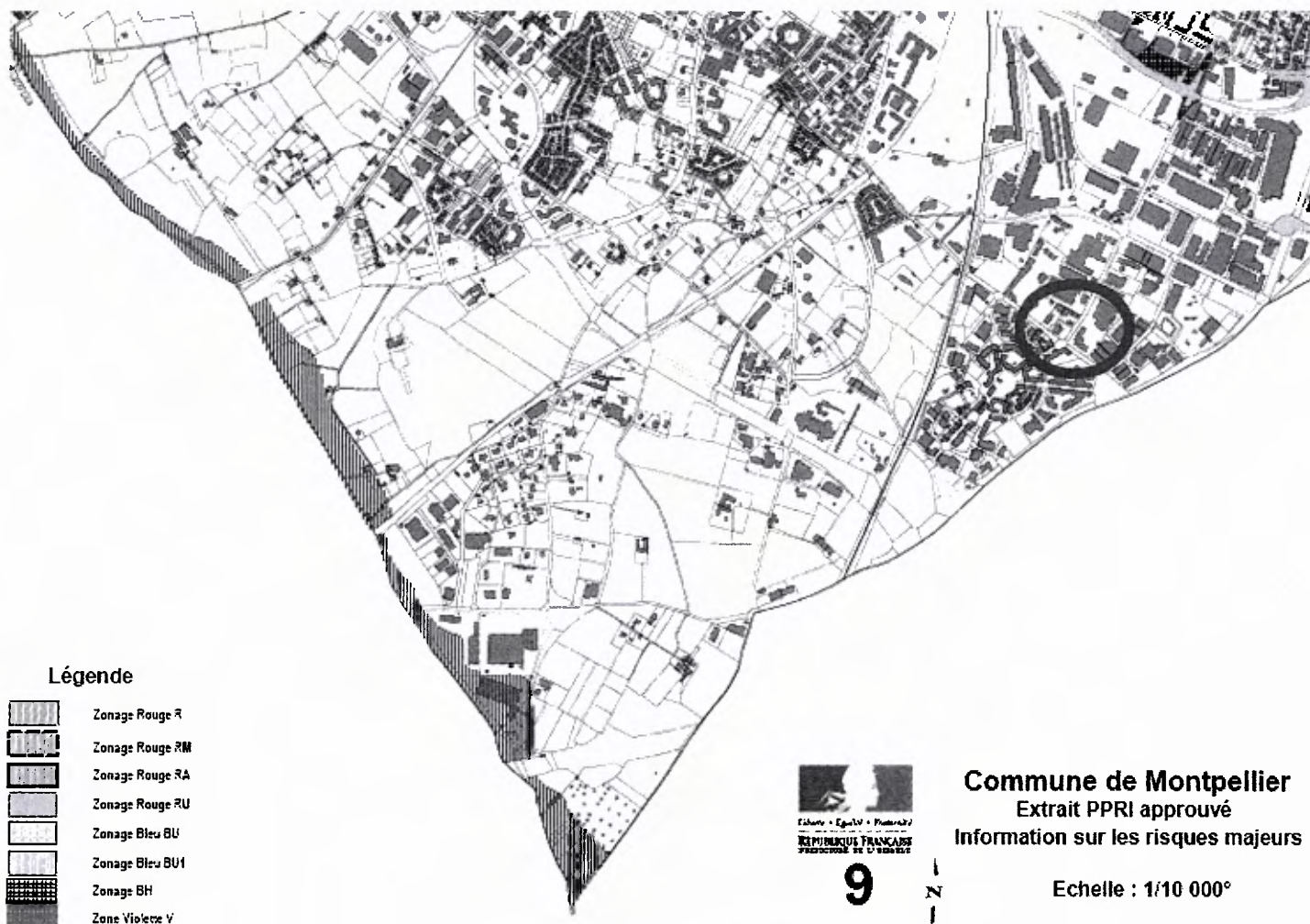
H-5 CR H5

<i>N° Insee</i>	<i>Communes</i>
34330	VERARGUES
34332	VIAS
34333	VIC-LA-GARDIOLE
34334	VIEUSSAN
34335	VILLEMAGNE-L' ARGENTIERE
34336	VILLENEUVE-LES-BEZIERS
34337	VILLENEUVE-LES-MAGUELONNE
34338	VILLENEUVETTE
34339	VILLESPASSANS
34340	VILLETELLE
34341	VILLEVEYRAC
34342	VIOLS-EN-LAVAL
34343	VIOLS-LE-FORT
34344	LA GRANDE-MOTTE

HS CR HS

Cartographie

Inondations : hors zone



Ni Alliance Sud Expertise ni aucune partie ayant concouru à la création, à la réalisation ou à la diffusion, de ce document ne pourra être tenu pour responsable de tout dommage direct ou indirect consécutif à l'accès et/ou utilisation de cette information par un tiers. Alliance Sud Expertise n'apporte aucune garantie quant à l'exactitude et au caractère exhaustif des informations délivrées. Les limites de validité des cartes de sensibilité aux remontées de nappes publiées sont étroitement liés à la méthodologie employée pour leur élaboration et il est recommandé de se référer aux rapports explicitant les conditions d'établissement de ces cartes. En particulier, celles-ci sont produites sur la base de l'interprétation de données ponctuelles portant sur des éléments par nature hétérogènes et ne peuvent donc prétendre représenter l'exacte réalité des choses en tout point. Elles ne sont que le reflet de l'état des connaissances disponibles au moment de leur élaboration, de telle sorte que la responsabilité d'Alliance Sud Expertise ne saurait être engagée en cas où des investigations nouvelles amèneraient à revoir les contours ou les caractéristiques de certaines formations. Même si alliance Sud Expertise utilise les meilleures techniques disponibles à ce jour pour veiller à la qualité du document délivré, les éléments qu'il comprend peuvent comporter des inexactitudes ou erreurs non intentionnelles.

H-5 CR H5

Inondations et coulées de boue : 16

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
34PREF19870039	23/09/1986	24/09/1986	27/01/1987	14/02/1987
34PREF19880102	28/10/1987	29/10/1987	16/02/1988	23/02/1988
34PREF20170133	22/09/1993	23/09/1993	02/02/1994	18/02/1994
34PREF19940091	17/10/1994	28/10/1994	21/11/1994	25/11/1994
34PREF19980043	25/11/1997	25/11/1997	02/02/1998	18/02/1998
34PREF20020019	09/10/2001	09/10/2001	26/04/2002	05/05/2002
34PREF20030015	11/12/2002	12/12/2002	23/01/2003	07/02/2003
34PREF20030088	22/09/2003	22/09/2003	17/11/2003	30/11/2003
34PREF20030158	02/12/2003	04/12/2003	19/12/2003	20/12/2003
34PREF20050045	06/09/2005	07/09/2005	10/10/2005	14/10/2005
34PREF20100007	08/10/2009	09/10/2009	30/03/2010	02/04/2010
34PREF20140197	17/09/2014	19/09/2014	04/11/2014	07/11/2014
34PREF20140093	29/09/2014	30/09/2014	08/10/2014	11/10/2014
34PREF20140196	06/10/2014	07/10/2014	04/11/2014	07/11/2014
34PREF20150108	23/08/2015	23/08/2015	02/10/2015	08/10/2015
34PREF20170025	13/10/2016	14/10/2016	20/12/2016	27/01/2017

Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
34PREF19940023	01/05/1989	31/12/1991	30/06/1994	09/07/1994

Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : 7

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
34PREF19980130	01/01/1992	31/10/1997	12/06/1998	01/07/1998
34PREF20000045	01/03/1998	28/02/1999	27/12/2000	29/12/2000
34PREF20040036	01/01/2000	31/12/2000	25/08/2004	26/08/2004
34PREF20080023	01/01/2007	31/03/2007	07/10/2008	10/10/2008
34PREF20130039	01/01/2012	31/03/2012	21/05/2013	25/05/2013
34PREF20170113	01/01/2014	30/09/2014	23/07/2015	26/07/2015
34PREF20170090	01/01/2016	30/09/2016	25/07/2017	01/09/2017

Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
34PREF19820173	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982

H-S

CR HS