

BAIL COMMERCIAL

ENTRE

La Société " ABRAXAS ", Société Civile Immobilière, au capital de 1000.00 €. dont le siège social est: 31B avenue Saint Lazare 34000 Montpellier, immatriculée au registre du commerce et des Sociétés de Montpellier sous le numéro R.C.S MONTPELLIER 819 604 851.

Représentée par Monsieur Jean Paul AMAT agissant en qualité de Gérant associé de la Société Civile Immobilière ABRAXAS, fonction à laquelle il a été nommé en date du 11/04/2016.

Tél: 0614710044 Email: sciabraxas@gmail.com

Ci-après dénommé " LE BAILLEUR " d'une part

ET

La Société " IMMOTIV ", EURL au capital de 1500 € dont le siège social est Route de Bédarieux 34220 St Pons de Thomières, immatriculée depuis le 01/08/2019 au registre du commerce de Béziers R.C.S. 852 885 243 - N° de Gestion 2019B00910 - Tva intra: FR 23 852 885 245 - Siret: 85288524300018.

Représentée par Mme Virginie MASSART née le 10 juin 1979 demeurant: Route de Bédarieux 34220 St Pons de Thomières, agissant en qualité de gérant ayant tous pouvoirs aux fins des présentes.

Tél: 0642444945 - Email: virgivdv@live.fr

Ci-après dénommé " LE PRENEUR " d'autre part

JP
VM

CHAPITRE 1 – DESCRIPTION	
Article 1 - OBJET	3
Article 2 - DESIGNATION	3
Article 3 - DUREE	3
Article 4 - ETAT DES LIEUX	3
Article 5 – DESTINATION	3
CHAPITRE 2 - CHARGES ET CONDITIONS	
Article 6 - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE	4
Article 7 - TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS	5
Article 8 - INSTALLATIONS, ENSEIGNES	6
Article 9 - GARNISSEMENT	6
Article 10 - ENTRETIEN ET SURVEILLANCE DES LOCAUX	6
Article 11 - VISITE DES LOCAUX	7
Article 12 - CONTRIBUTIONS, IMPOTS, TAXES	7
Article 13 - ASSURANCES ET RECOURS	7
Article 14 - CESSIION DE BAIL	8
Article 15 - SOUS-LOCATION	9
Article 16 - DESTRUCTION - EXPROPRIATION	9
Article 17 - RESTITUTION DES LOCAUX	10
Article 18 - EVACUATION DE L'IMMEUBLE A L'EXPIRATION DU BAIL	10
Article 19 - MODIFICATION DE FORME JURIDIQUE	11
CHAPITRE 3 - OBLIGATIONS FINANCIERES	
Article 20 - LOYER	11
Article 21 - ACCESSOIRES DU LOYER	11
Article 22 - TAXES ET DROITS	11
Article 23 - MODALITES DE REGLEMENT	11
Article 24 - DEPOT DE GARANTIE- GARANTIE	12
Article 25 - CLAUSE D'INDEXATION	12
CHAPITRE 4 - AUTRES OBLIGATIONS	
Article 26 - CLAUSE RESOLUTOIRE	13
Article 27 - TOLERANCE	13
Article 28 - FRAIS ET PAS DE PORTE	13
Article 29 - ELECTION DE DOMICILE	14
Article 30 - COMPETENCE	14
Article 31 - PARKING	14
CHAPITRE 5 - CONDITIONS PARTICULIERES	15
1 – DESIGNATION	15
2 - DATES DE REFERENCE	15
3 - DESTINATION	15
4 - REGIME FISCAL	15
5 - SURFACE DU LOCAL	15
6 - LOYER ANNUEL DE BASE	15
7 - PROVISIONS POUR CHARGES	15
8 - DEPOT DE GARANTIE	15
9 - INDICE DE REFERENCE	15
10 - DROIT D'ENTREE	15
11 - CONTROLE AMIANTE	15
12 - ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	16
13 - CLAUSES PARTICULIERES	16
14 - CAUTION SOLIDAIRE	17

JPB
UM

CHAPITRE 1 - DESCRIPTION

Article 1 : OBJET

Le BAILLEUR fait bail et donne à loyer au PRENEUR, qui accepte, les locaux dont il est propriétaire, ci-après désignés au chapitre 5.

Article 2 : DESIGNATION

Le PRENEUR déclare bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue des présentes, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation que celle faite ci-après au chapitre 5, et les accepter dans l'état où ils se trouvent tels qu'ils existent, s'étendent et comportent avec toutes leurs dépendances.

En outre, le PRENEUR s'interdit d'occuper sans titre tous autres lieux de l'immeuble, sous peine de résiliation du bail.

Les parties conviennent expressément que les locaux objet du présent bail forment un tout indivisible.

Il est précisé ici que toute différence entre les côtes et surfaces mentionnées au présent bail ou résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou une augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Article 3 : DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 (neuf) années entières et consécutives, qui commenceront à courir à la date d'effet précisée ci-après au chapitre 5. Il cessera dans les conditions fixées par l'article L 145-9 du Code de Commerce (ancien Décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 - article 5). Le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale en avisant le BAILLEUR par acte extrajudiciaire notifié au plus tard six mois avant l'expiration de la période en cours. Le BAILLEUR aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 14518, L 145-21 et L 145-24 du Code de Commerce, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Article 4 : ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties à l'entrée du PRENEUR. Au cas où pour une raison quelconque, cet état des lieux ne serait pas dressé, et notamment si le PRENEUR faisait défaut, les locaux seront considérés comme ayant été loués en parfait état.

Article 5 : DESTINATION

Le PRENEUR devra utiliser les locaux, objet des présentes, à l'usage exclusif précisé ci-après au chapitre 5.1 et 5.3, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

En revanche sont interdites, dans le secteur :- toutes constructions et installations qui, par leur nature, par leur étendue, leur objet, seraient incompatibles avec l'hygiène, la sécurité, la commodité qui seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants - le dépôt de combustibles liquides ou solides, sauf dans le cas où les combustibles seraient nécessaires au fonctionnement de leur activité à condition qu'ils soient protégés et non apparents - le dépôt de déchets et des vieux véhicules ainsi que le dépôt de toute sorte de ferrailles sur la parcelle.

JPA
VM

- le camping et le caravanning ainsi que le stationnement et le stockage de caravanes.
- hard discount alimentaire.
- espace de vente bricolage.
- espace de vente pièces automobiles.
- aucun stock de nourriture animal en sac ou autre conditionnement.

Il est expressément convenu que le PRENEUR s'interdit de faire dans les locaux tous actes de commerce non autorisés par les conditions particulières et tous actes de production industrielle ou artisanale ou de vente achalandée en gros ou en détail, ainsi que toutes ventes aux enchères de meubles ou autres objets.

Exceptionnellement, l'autorisation donnée au PRENEUR d'exercer certaines activités n'implique, de la part du BAILLEUR, aucune garantie ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de l'activité définie. Le BAILLEUR ne peut, en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

CHAPITRE 2 - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et notamment à celles ci-après, que le PRENEUR s'oblige à exécuter exactement et sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution du loyer ci-après fixé, et à peine de tous dépens et dommages intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au BAILLEUR.

Article 6 : CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

Le PRENEUR prend les lieux loués dans leur état actuel, tous les travaux d'installation et de décoration intérieure et extérieure restant à sa charge, sans pouvoir exiger aucune réparation à son entrée en jouissance, ni pendant toute la durée du bail, et d'assurer indépendamment de celles-ci l'ensemble des réparations qui seraient nécessaires aux dits locaux pendant le cours du bail excepté celles prévues à l'article 606 du Code Civil.

Le PRENEUR reconnaît que les locaux, objet des présentes, sont conformes à la destination prévue au bail. Il fera son affaire personnelle dès à présent et, pendant toute la durée du bail, de leur maintien en conformité au regard de toutes les réglementations administratives et de police, applicables tant aux dits locaux qu'à l'activité qui y sera exercée.

Il se conformera à toutes recommandations et injonctions émanant de l'inspection du travail, des commissions d'hygiène et de sécurité et plus généralement de tous les services administratifs concernés.

Il fera en sorte que le BAILLEUR ne puisse être ni inquiété, ni même recherché à ce sujet.

Il devra respecter, s'il y a lieu, les charges et conditions du règlement de lotissement ou du règlement de jouissance ou du cahier des charges ou de tout document régissant l'ensemble immobilier, ainsi qu'à tout règlement futur.

Le PRENEUR prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son commerce et de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue de l'immeuble: il prendra toutes précautions et assurera toute responsabilité à ce sujet. Le PRENEUR s'interdit d'introduire dans les locaux et parking loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble, d'utiliser le gaz, sous quelque forme que ce soit.

SPA
VM

Le preneur ne pourra posséder en aucun cas un animal de quelque nature que se soit. Il s'engage à empêcher la circulation d'animaux dans les locaux, sur le parking ou les dépendances pour ne pas nuire aux autres occupants de l'immeuble. En cas de non observation de ces prescriptions, la clause résolutoire pourra être mise en place.

Le PRENEUR ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage, etc. quelle qu'en soit la durée, par suite d'entretien, réparation, remplacement, défaut d'approvisionnement ou coupure, panne, grève ou toutes autres causes.

Il ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble qui devront toujours rester libres d'accès.

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas laisser des machines pouvant produire des nuisances sonores, allumer de 20H00 à 8h00.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de l'obtention des lignes de téléphone et de l'installation téléphonique, et restera en conséquence titulaire de ses lignes.

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas étaler son commerce quel qu'il soit, ni sur le parking, ni devant sa devanture.

En cas de fermeture du fonds de commerce ou d'arrêt de l'exploitation d'une durée supérieure à un (1) mois, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité, si bon semble au BAILLEUR.

Article 7 : TRAVAUX, INSTALLATIONS. AMENAGEMENTS

Le PRENEUR devra souffrir et laisser faire sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissements et autres que le BAILLEUR serait amené à faire exécuter en cours de bail dans les lieux loués, ainsi que dans l'immeuble dont ils dépendent, quelles qu'en soient la nature et la durée, toutefois, l'accès du local, des parkings, et l'exploitation du commerce, seront assurés pendant toutes la durée des travaux des jours et heures ouvrables. Le preneur sera informé par le bailleur 15 jours avant par simple courrier, de la nature, la durée, la date de début et de fin de ces travaux. En cas d'urgence le Bailleur engagera les travaux sans préavis, mais en respectant les termes de l'article 8.

Le PRENEUR ne pourra effectuer dans les lieux loués de travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité. De même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolitions ou percements de murs, de poutres ou de planchers, d'installation de machinerie quels qu'en soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du BAILLEUR, sous réserve des autorisations administratives applicables en la matière. Pour obtenir cette autorisation, le PRENEUR communiquera au BAILLEUR, tous documents relatifs aux travaux ou installations projetés tels que plans, notes techniques. Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls du PRENEUR, et sous la surveillance d'un Architecte ou d'un Bureau d'études

Techniques agréées par le BAILLEUR et dont les honoraires seront supportés par le PRENEUR. Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleur ou trépidations et souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation des dits travaux.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques y compris les cloisons fixes et mobiles et le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions

législatives ou réglementaires, faits par le PRENEUR en cours de bail, deviendront lors de son départ ou de ses ayants cause, la propriété du BAILLEUR sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé audit BAILLEUR d'exiger la remise des lieux, en tout ou en partie, dans l'état primitif, aux frais du PRENEUR, même pour des travaux expressément autorisés par le BAILLEUR. De même, le BAILLEUR se réserve le droit d'exiger la purge électrique des courants faibles à la sortie du PRENEUR.

Le PRENEUR ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store, ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR qui sollicitera, en tant que de besoin, les autorisations prévues au règlement de copropriété ou de tout autre règlement, cahier des charges ou statuts auxquels lui-même sera soumis, étant toutefois précisé que le PRENEUR fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Article 8 : INSTALLATIONS, ENSEIGNES

Le PRENEUR s'engage formellement à respecter le cahier des charges en annexe, concernant la décoration et l'affichage extérieur de son commerce. (*1)

L'enseigne doit être réalisée dans des mesures précises de : 4m de largeur x 60cm de hauteur et ne dépassant pas 10cm de profondeur. (*1)

Le PRENEUR aura la possibilité de coller tout type d'adhésif décoratif ou non sur l'ensemble des vitres de la devanture mais en aucun cas sur les séparations aluminium. (*1)

Aucune enseignes, panneaux publicitaire, bâche ou toutes autres décorations publicitaire ne seront tolérés dans les séparations murales des 3 locaux (voir schéma annexe) ainsi que sur tout autre espace mural ou parking du bâtiment. (*1)

(*1) Sauf accord entres les parties propriétaire et copropriété.

voir plans en annexe
JPA VM

Article 9 : GARNISSEMENT

Les lieux devront être garnis en tous temps et jusqu'à la date d'expiration ou de résiliation du bail, de matériel, mobilier et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie au BAILLEUR du paiement du loyer et de l'ensemble des accessoires et obligations du présent bail.

Article 10 : ENTRETIEN ET SURVEILLANCE DES LOCAUX

Le PRENEUR sera tenu d'effectuer dans les locaux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les menues réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage et en général toute réfection ou tout remplacement, dès qu'ils s'avéreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit.

Le PRENEUR devra entretenir à ses frais tous équipements spécifiques tels que abords extérieurs, espaces verts, chauffage, climatisation, ventilation, installations électriques et téléphoniques conformément aux normes en vigueur et les rendre en parfait état d'utilisation.

A cette fin, il souscrira tous contrats d'entretien et s'engage à en fournir copie au BAILLEUR dans les 3 mois de la signature des présentes ainsi que chaque année. Le PRENEUR devra maintenir les fermetures, volets, rideaux métalliques de fermeture en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement. Il devra, de la même façon, procéder à la réfection des peintures en totalité à chaque fois que cela s'avèrera nécessaire.

Enfin, il devra entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de

taches, brûlures, trous ou décollements.

Le PRENEUR remettra au BAILLEUR, sur simple demande de sa part, copie du rapport de vérification périodique des installations électriques effectué dans les locaux loués, au titre du Code du Travail et relatif à la sécurité des personnes (décret du 14 novembre 1988 et circulaire du 6 février 1989).

A défaut d'exécution des travaux énumérés ci-dessus et tous travaux qui seraient nécessaires, le BAILLEUR pourra se substituer au PRENEUR, après injonction et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du PRENEUR sans préjudice de tous dommages- intérêts et de la faculté pour le BAILLEUR de se prévaloir de la carence du PRENEUR pour bénéficier de la clause de résiliation de plein droit ci-après stipulée. Ces dispositions concernent également tous les frais incombant à ces titres au BAILLEUR en vertu du règlement de copropriété, du cahier des charges ou de tout autre document.

Le PRENEUR laissera le BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous autres entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués et les visiter pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile. Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles.

Le PRENEUR ne devra, en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement sous quarante huit heures le BAILLEUR de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués.

Article 11 : VISITE DES LOCAUX

Il laissera visiter les lieux par le BAILLEUR ou d'éventuels locataires en cas de résiliation du bail, pendant la période de préavis et il supportera l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au BAILLEUR. Le PRENEUR autorise dès à présent tout mandataire habilité par le BAILLEUR à pénétrer dans les lieux loués pendant ladite période.

Article 12 : CONTRIBUTIONS, IMPOTS, TAXES

Le PRENEUR s'engage à payer ses contributions personnelles, mobilières, taxe professionnelle, taxes locatives et autres de toute nature le concernant particulièrement ou relatives à son activité, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis, de supporter la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentations d'impôts pouvant être créées à la charge des locataires, de toute nature et sous quelque dénomination que ce puisse être, et de rembourser au BAILLEUR sur simple requête de sa part les sommes avancées par lui à ce sujet, de supporter la charge de l'impôt foncier, de la taxe sur les bureaux ou tout nouvel impôt sur les propriétés bâties ou non bâties. Le tout de telle sorte que le loyer ci-après stipulé soit net de toute charge pour le BAILLEUR comme il est dit à l'article 20 ci-après.

Article 13 : ASSURANCES ET RECOURS

Assurance du PRENEUR

Le PRENEUR garantira auprès de Compagnies d'assurances notoirement solvables, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir du fait de ses activités, notamment à l'égard des voisins et des tiers en général. Le PRENEUR garantira auprès de Compagnies d'assurances notoirement solvables, ses biens propres et les aménagements qu'il réalisera notamment contre les risques d'incendie, explosions et dégâts des eaux. Le PRENEUR souscrira une garantie perte d'exploitation.

Renonciation à recours

Le PRENEUR et ses assureurs renoncent à tous recours contre le BAILLEUR et ses assureurs du fait de la destruction ou détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises du fait de la privation ou trouble de jouissance des lieux loués et même en cas de perte totale ou partielle du fonds de commerce, y compris les éléments incorporels attachés au dit fonds.

Le PRENEUR devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier de tout au BAILLEUR à Première réquisition de sa part, et pour la première fois, lors de la signature des présentes. Si l'activité exercée par le PRENEUR entraînait, soit pour le propriétaire, soit pour les voisins ou colocataires, des surprimes d'assurance, le PRENEUR devra rembourser aux intéressés le montant des ces surprimes.

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR toutes les primes d'assurances contractées conformément aux usages par le BAILLEUR. Ce remboursement s'effectuera sur simple appel de la part du propriétaire.

Le PRENEUR ne pourra invoquer la responsabilité du BAILLEUR, sauf carence grave de celui-ci dans les cas suivants :

En cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux, et généralement, de troubles apportés par des tiers ou colocataires dans les lieux loués ou des dépendances de l'immeuble.

En cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble. En cas de modification ou de suppression des prestations communes. En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation des dits services dans les lieux loués. Dans le cas où les lieux loués seraient inondés ou envahis par les eaux fluviales ou autres. Au cas où les lieux viendraient à être détruits en partie ou en totalité ou expropriés. En cas de troubles apportés à la jouissance 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 d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs ou clients, de tous tiers en général. En cas d'accidents survenant dans les lieux loués ou du fait des lieux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. En cas de troubles publics, émeutes, grèves, guerre civile, de troubles causés par les tiers et tous événements de nature similaire.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du BAILLEUR. Pour plus de sécurité, le PRENEUR devra contracter toutes assurances nécessaires de façon à ce que la responsabilité du BAILLEUR soit entièrement dégagée.

Article 14 : CESSIION DE BAIL

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

Toutefois, il pourra librement céder ledit droit au bail pour la totalité des locaux loués à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise.

Toute cession devra avoir lieu par acte notarié ou sous-seing privé auquel le BAILLEUR sera appelé. Quant au PRENEUR, il restera redevable de tous paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail jusqu'à la prise de possession par le cessionnaire.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou un original enregistré devra être remis au BAILLEUR, sans

frais pour lui, le PRENEUR étant tenu de respecter les règles de l'article 1690 du Code Civil.

Article 15 : SOUS-LOCATION - LOCATION-GERANCE

Le PRENEUR ne pourra remettre à la disposition de quiconque en conférant la jouissance à un tiers, sous quelque forme que ce soit, et même sous forme de prêt, sous-location ou autrement, tout ou partie de ses locaux sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR. Dans le cas où la sous-location partielle des locaux serait autorisée, il est expressément convenu que l'ensemble des locaux, objets du présent bail, conservera un caractère indivisible dans la commune intention des parties.

Ainsi, le BAILLEUR ne sera pas tenu au renouvellement des sous-locations à l'expiration du contrat.

Toute sous-location devra avoir lieu par acte authentique ou sous-seing privé auquel le BAILLEUR sera appelé. Les sous-locataires devront s'obliger solidairement avec le PRENEUR au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail. Quant au PRENEUR, il restera garant et répondant solidaire du sous-locataire et de tous sous-locataires successifs du paiement des loyers et de l'exécution du bail.

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

Enfin, en cas de mise en location-gérance du fonds de commerce exploité par le PRENEUR, celui-ci pourra conférer au Locataire gérant un droit d'occupation des lieux, après autorisation préalable et écrite du BAILLEUR et à la condition expresse que ce droit soit accessoire du contrat de location-gérance du fonds de commerce et mentionné comme tel.

Toute location gérance devra avoir lieu par acte authentique ou sous-seing privé auquel le BAILLEUR sera appelé. Le PRENEUR devra en toute hypothèse notifier au BAILLEUR la mise en location-gérance et lui remettre une copie du Contrat.

Le Locataire gérant devra s'obliger solidairement avec le PRENEUR au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail. Quant au PRENEUR, il restera garant et répondant solidaire du Locataire gérant et de tous Locataires gérants successifs du paiement des loyers et de l'exécution du bail.

En toute hypothèse, le Locataire gérant ne pourra jamais prétendre à quelque droit que ce soit vis-à-vis du BAILLEUR.

Article 16 : DESTRUCTION - EXPROPRIATION

Dans le cas où pour une cause quelconque (vices de construction, reculement, alignement...) et pour toute autre cause indépendante de la volonté du BAILLEUR (vétusté, faits de guerre, guerre civile, émeutes, en cas de force majeure ou cas fortuit...), l'immeuble dont dépendent les lieux loués viendrait à être démoli ou détruit ou déclaré insalubre, entièrement ou partiellement, le présent bail sera résilié purement et simplement. Sans aucune indemnité à la charge du BAILLEUR.

En cas de destruction par suite d'incendie ou tout autre événement de la majeure partie des lieux loués, par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, sans aucune indemnité à la charge du BAILLEUR, le PRENEUR renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le Bail moyennant une diminution de loyer.

Le PRENEUR ne pourra exercer aucun recours contre le BAILLEUR, ni lui réclamer aucune indemnité dans le cas où par suite d'expropriation pour cause d'utilité publique, d'alignement, de travaux de voirie ou toute autre cause que ce soit, il se trouverait privé de la jouissance de tout ou partie de l'immeuble loué, tous ses droits étant expressément réservés contre l'expropriant.

Dans ce cas, le bail sera résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du BAILLEUR.

Dans le cas de destruction ou d'expropriation ci-dessus prévus, si par erreur, une quittance de loyer était présentée et payée, il n'en résulterait pas pour autant que le présent bail n'ait pas été résilié et se serait ainsi renouvelé par tacite reconduction.

Article 17 : RESTITUTION DES LOCAUX

Avant de déménager, le PRENEUR devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers et matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyer et accessoires et justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Le PRENEUR devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail, à quelque époque et pour quelque cause que ce soit, laisser les lieux loués et tous aménagements, installations, améliorations, augmentations et embellissements, sans indemnité et en parfait état, ce qui sera constaté par un état des lieux établi par le BAILLEUR, à la suite duquel le PRENEUR devra remettre les clés au BAILLEUR ainsi que le dernier rapport de vérification électrique et production eau chaude effectué conformément au décret du 14 novembre 1988. Le PRENEUR, devra, en particulier, prendre à sa charge les frais notamment de peinture, de sol, de revêtements de sols, murs et plafonds et de tout équipement de distribution interne aux locaux de même que les abords extérieurs de manière à laisser les lieux loués et en parfait état, sans pouvoir exiger ni se prévaloir de l'usure ou de la vétusté même normale. Cet état des lieux dont la date sera déterminée d'un commun accord entre les parties, comportera, s'il y a lieu, le relevé des réparations à effectuer. Cet état des lieux pourra être précédé d'un pré-état des lieux qui comportera le relevé des réparations et remises en état incombant au PRENEUR. Nonobstant la remise des clefs, le bail se poursuivra jusqu'à la date d'expiration prévue aux conditions particulières ci-après ; le loyer restant dû jusqu'à cette date. A défaut, l'état des lieux sera dressé le jour de l'expiration du bail. Au cas où le PRENEUR ne serait pas présent au jour et heure prévus pour l'état des lieux, celui-ci pourra être établi si bon semble au BAILLEUR en présence d'un huissier qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les locaux les frais correspondants étant à la charge exclusive du PRENEUR. Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le PRENEUR devra, dans les 15 jours de la notification des devis, établis à la demande du BAILLEUR, donner son accord sur lesdits devis. Si le PRENEUR ne manifeste pas son intention dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le BAILLEUR pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix, en réclamant le montant au PRENEUR.

Si le PRENEUR manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à titre de condition essentielle et déterminante à les faire exécuter par des entreprises qualifiées et agréées par le BAILLEUR.

Les réparations s'entendent d'une remise à neuf des locaux, les conséquences de la vétusté résultant de l'usage demeurant à la charge du PRENEUR.

Article 18 : EVACUATION DE L'IMMEUBLE A L'EXPIRATION DU BAIL

A défaut par le PRENEUR d'évacuer l'immeuble au plus tard à la date d'expiration du présent contrat, le PRENEUR sera redevable envers le BAILLEUR d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà pour chaque jour de retard à 2% HT du dernier loyer trimestriel HT.

Article 19 : MODIFICATION DE FORME JURIDIQUE

Le PRENEUR s'engage à notifier au BAILLEUR les modifications de statuts de la Société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social...) dans le mois de la modification et à signifier au BAILLEUR dans les formes prévues par l'article 1690 du Code Civil, toute fusion ou apport partiel d'actif. En cas d'apport partiel d'actif, la société apporteuse restera garante et répondant solidaire du bénéficiaire de l'apport, du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

CHAPITRE 3 - OBLIGATIONS FINANCIERES

Article 20 : LOYER

Le loyer fixé aux conditions particulières ci-après constitue une clause déterminante pour les deux parties de la conclusion du présent bail. Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel, valeur de base, dont le montant est précisé ci-après au chapitre 5 et qui évoluera dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités prévues à l'article 25 ci-après.

Article 21 : ACCESSOIRES DU LOYER

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR la quote-part à la charge des locaux loués des prestations communes, assurances, taxes locatives, impôt foncier, fournitures individuelles, des dépenses nécessaires au fonctionnement, à la propriété, à l'entretien et aux réparations de l'ensemble immobilier en ceux compris les travaux exécutés dans les parties communes et sur les équipements communs, notamment tous frais concernant l'entretien et la réparation des chauffage, parkings et plantations, ainsi que de tous aménagements, mobilier, matériel d'exploitation des parties communes, le tout de telle sorte que le loyer ci-après stipulé soit net et franc de toutes charges pour le BAILLEUR. Ce remboursement s'effectuera indépendamment sur facture ou par appel d'une provision trimestrielle versée par le PRENEUR avec chaque terme et dont le montant est fixé ci-après au chapitre 5. Pour tenir compte de la fluctuation des charges, le BAILLEUR pourra sur présentation des justificatifs modifier le montant de la provision pour charges.

A la clôture de chaque période annuelle, le montant des provisions versées sera régularisé en fonction de l'arrêté de compte de charges annuelles.

Article 22 : TAXES ET DROITS

Le BAILLEUR ayant opté pour l'assujettissement dudit loyer à la T.V.A. En application de l'article 260 - 2° du Code Général des Impôts, le loyer ci-dessus indiqué et les accessoires du loyer seront majorés de la T.V.A. au taux en vigueur lors de sa facturation.

Article 23 : MODALITES DE REGLEMENT

Le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR le loyer et ses accessoires en paiement d'avance le 03 de chaque mois de l'année par virement.

Tous paiements auront lieu par virement bancaire au BAILLEUR ou en tout autre moyen indiqué par lui.

En cas de non paiement à échéance du loyer dû par le PRENEUR ou de tout autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le BAILLEUR percevra de plein droit et huit jours après la date d'exigibilité des loyers, et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable, un intérêt de retard calculé prorata temporis sur les sommes dues au taux d'intérêt légal

augmenté de quatre points, tout mois commencé étant dû en entier. Il est stipulé ici que tous les frais éventuels de relance préalable, de mise en demeure et d'huissiers seront supportés par le PRENEUR.

En application des dispositions de l'article 68 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991, en cas de menace sur le recouvrement des sommes dues, le BAILLEUR pourra faire inscrire à titre provisoire un nantissement sur le fonds de commerce du PRENEUR, grevant tous les éléments du fonds tel qu'il est ou sera exploité dans les lieux loués ou tout autre lieu sans exception ni réserve.

Article 24 : DEPOT DE GARANTIE - GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le PRENEUR verse au BAILLEUR qui le reconnaît, une somme représentant TROIS (3) mois de loyer Hors Taxes, à titre de dépôt de garantie. Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêt, ni imputable sur la dernière échéance de loyer et sera remboursable après le départ du PRENEUR, sous réserve, d'une part de l'apurement de toutes sommes dues par le PRENEUR et notamment le solde du montant des charges correspondant à sa période d'occupation et d'autre part du règlement des travaux de remise en état des locaux loués. En cas de révision ou de variation du prix du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer, et dans les mêmes conditions. Dans le cas de résiliation du présent bail, quelque en soit la raison avant les périodes triennales, celle-ci entraîne la perte totale de la caution qui devient de plein droit au bailleur ou par suite d'inexécution de ces conditions, pour une cause quelconque imputable au PRENEUR dans le cas de l'acquisition de la clause résolutoire comme il est dit ci-après, comme en cas de validation d'un congé avec refus de renouvellement pour motif grave et légitime, ledit dépôt restera acquis au BAILLEUR au titre de premiers dommages-intérêts sans préjudice de tous autres.

Lors du départ du locataire, le dépôt de garantie s'imputera par priorité sur le montant des réparations dues par le PRENEUR comme il est dit à l'article 16.

Le dépôt de garantie sera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages et intérêts forfaitaires en cas de renonciation à la poursuite du bail en application de l'article 37 de la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 sans préjudice de toute indemnisation complémentaire s'il y a lieu.

Article 25 : CLAUSE D'INDEXATION

Le loyer sera en outre soumis à la clause d'indexation suivante : il variera automatiquement tous les ans proportionnellement aux variations de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE. Pour la première année, l'indice précisé au chapitre 5 sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Pour les années ultérieures, seront comparés l'indice retenu pour la réévaluation précédente et l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Si cet indice n'est pas connu à la date anniversaire du bail, il pourra être procédé à une indexation provisoire sur la base du dernier indice connu.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle. En conséquence, la révision triennale légale actuellement prévue par les articles L 145-37 et L145-38 du Code de Commerce (ancien décret n°053-960 du 30 septembre 1953 - articles 26 et 27) demeure toujours applicable.

Si l'indice visé au présent article venait à cesser de faire l'objet d'une publication par l'INSEE, les parties décident de se référer à toute autre publication de l'indice retenu qui serait assurée par tel organisme public ou privé des statistiques choisi par elles d'un commun accord ou, faute d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance de MONTPELLIER.

SPA
VM

CHAPITRE 4 - AUTRES OBLIGATIONS.

Article 26 : CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est convenu qu'à défaut par le PRENEUR d'exécuter une seule des charges et conditions du bail qui sont toutes de rigueur ou de payer exactement un seul terme de loyer ou accessoires à son échéance qu'il résulte du présent contrat, de ses avenants ou actes postérieurs ou de décisions judiciaires, le présent bail sera, si bon semble au BAILLEUR, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après une simple mise en demeure d'exécuter ou un simple commandement de payer signifié à personne ou à domicile, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user de la présente clause et demeuré sans effet pendant ce délai.

Si le PRENEUR refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, exécutoire par provision et sans caution nonobstant appel. Dans ce cas, et quelle que soit la cause de la résiliation, le dépôt de garantie ci-après mentionné au chapitre 5 demeurera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages-intérêts sans préjudice de tout autre.

En cas de résiliation, le PRENEUR n'aurait droit à aucune indemnité pour les travaux qu'il aurait fait réaliser ou pour toutes les dépenses qu'il aurait engagées ou effectuées, eu vue de son installation dans les lieux loués ; en tant que de besoin, par la signature des présentes, il renonce expressément à toutes indemnisation de ces différents chefs.

Toute offre de paiement ou d'exécution après expiration du délai ci-dessus ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise.

A défaut par le PRENEUR d'évacuer les locaux, il sera redevable au BAILLEUR de plein droit et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà, pour chaque jour de retard, au double du loyer en cours calculé prorata temporis sans préjudice de tous droits à dommages-intérêts au profit du BAILLEUR.

En outre, le PRENEUR supportera l'intégralité des frais et dépense de justice, des frais afférents aux actes judiciaires ou aux mesures conservatoire, des émoluments et honoraires de justice que le BAILLEUR aura exposés. Les dispositions ci-dessus interviennent à titre de clause pénale forfaitaire.

Article 27 : TOLERANCES

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un acte complémentaire établi par le BAILLEUR. Toutes tolérances au sujet des conditions des présentes et des usages qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modifications, ni suppressions de ces conditions et usages et ne pourront être réputées comme un droit acquis dont pourrait se prévaloir le PRENEUR. 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 et écrite.

Article 28 : FRAIS ET PAS DE PORTE

Tous les frais et droits des présentes, et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, notamment les frais de poursuite et de procédure dus au profit de qui que ce soit pour non paiement de la redevance et des charges, sans exception ni réserve, seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

Le PRENEUR se voit verser une Indemnité dite " Pas de porte " au propriétaire des murs pour le local vacant en rapport à son emplacement et à ses prestations à la date de prise d'effet du bail. Le montant

JPA
VM

en annexe chapitre 5.10.

Article 29 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile, pour le BAILLEUR à son siège Administratif, 31B avenue Saint Lazare 34000 Montpellier et pour le PRENEUR, dans les locaux loués.

Article 30 : COMPETENCE

Pour tous litiges pouvant survenir entre elles dans l'exécution des présentes ou de leurs suites, les parties font attribution de juridiction aux tribunaux du ressort du siège social du BAILLEUR.

Article 31 : PARKING

Le PRENEUR s'engage à ne stationner que sur 3 places de parking non attribuées où peut ce réserver le droit de laisser cette place à sa clientèle. Mais il ne devra en aucun cas utiliser plus de places que prévues ci-dessus. Il ne devra pas laisser stationner de véhicule la nuit sur le parking pour des raisons de sécurité.

CHAPITRE 5 - CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la mesure où elles dérogent aux conditions générales (chapitres 1 à 4 du présent bail) ce sont les conditions particulières qui s'appliquent.

1 - DESIGNATION (activité) :

Adresse: 282, Rue Merlot, ZAC de la Louvade 34130 Manguio - Locaux loués: Lot N° 1 - 43m2 de local commercial, climatisé en rdc. Cette surface est donnée sur indication du bailleur. Composition: D'une pièce principale, wc, électricité, eau. 3 places de parking libre ~~se~~ attribuées à ce local.

2 - DATES DE REFERENCE :

10 Février 2020 VM SPA 09 Février 2020 VM SPA
Date de prise d'effet du bail: 01 ~~Décembre~~ 2019 - Date de fin de bail: 30 ~~Novembre~~ 2028 - Date de paiement du premier loyer: La date d'effet du bail, prorata temporis à compter de la prise d'effet du bail.

3 - DESTINATION :

Les locaux sont loués exclusivement à usage d'activité: - Agence immobilière

4 - REGIME FISCAL :

Les loyers sont soumis à la T.V.A. dont le taux est de 20 % au jour de la signature des présentes.

5 - SURFACE DU LOCAL :

43 m2

6 - LOYER ANNUEL DE BASE :

Le loyer annuel hors charges est de 7900,00 € H.T. payable mensuellement le 3 de chaque mois de l'année, par avance et par virement bancaire.

7 - PROVISIONS POUR CHARGES :

Montant de la provision mensuelle: 20€ T.T.C. A réception de la Taxe Foncière en fin d'année, le bailleur facturera le montant de la Taxe Foncière au PRENEUR. Les charges sont dues à partir de la date d'effet du bail.

8 - DEPOT DE GARANTIE:

Le preneur verse un dépôt de garantie représentant 3 mois de loyer H.T. soit 1975,00€. Le versement du dépôt de garantie interviendra lors de la signature des présentes.

9 - INDICES DE REFERENCE :

3 VM 2ème trimestre 2019 dont la valeur est de 115,21. Indice de révision: Dernier indice publié au jour de la révision. 115,60 VM SPA

10 - PAS DE PORTE :

Montant de l'indemnité fixé à 0 € payable à la date d'effet du bail

11 - CONTROLE AMIANTE

Le permis de construire ayant été déposé en date du 24 juillet 2007, cet immeuble n'est pas soumis au décret 96-97 modifié par le décret 2001-840 du 13 septembre 2001 qui concerne uniquement les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

12 - ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

En vertu du Décret n02005-134 du 15 février 2005, un état des risques naturels et technologiques majeurs existant sur la commune du lieu de situation du bien loué est annexé aux présentes.

13 - CLAUSES PARTICULIERES

1 - Le Preneur dispose d'un délai de deux mois à compter de la date d'effet des présentes, pour fournir au Bailleur ou à son représentant l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sous peine de nullité du présent contrat de Bail commercial.

2 - Le Preneur s'engage à respecter les jours et les heures d'ouverture suivant :

Lundi – Mardi – Mercredi – Jeudi – Vendredi - Samedi
Heures : 8H – 20H

LE PRENEUR*



Fait à Mauguio

Le 10/02/2020

En 2 exemplaires

LE BAILLEUR*



14 - CAUTION SOLIDAIRE

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité entre les deux parties désignées et entre les héritiers ou représentants de celui-ci en cas de décès. Durée de la caution solidaire à durée déterminée Nature et étendue de l'engagement de la caution solidaire.

A - Contrat de location prenant effet le : / /

B - Durée du contrat Initial : 9 ans

C - Durée du 1er renouvellement : D - Durée de l'engagement de la caution (B) : E - Loyer Initial (Mensuel ttc + charges) : F - Loyer annuel (E x 12) : G - Montant limite de l'engagement (F + D) : H - Date de fin d'engagement (A + D) :

3 ans 9 ans

Les textes ci-après doivent complétés " à la main " par la caution.

Je soussigné(e) M. (1) Né le à domicilié déclare me porter caution solidaire de (2).....

Je m'engage à rembourser sur mes revenus et sur mes biens, toutes sommes dues et impayées par le Locataire ou Preneur (ou bailleurs successifs). J'ai connaissance de la nature et de l'étendue de mon engagement.

Je suis en possession d'une copie du bail consenti par (3) , pour une durée de (D) , à compter du (A) , pour la location d'un local commercial sis (adresse) , le loyer initial mensuel est de (montant E en chiffres et lettres)

Révisé automatiquement chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du contrat, par l'application de la variation annuelle de l'indice de référence des loyers. Le montant limite de mon engagement est de (montant G en chiffres et lettres) ..., plus charges et accessoires cumulés et toutes sommes dues au bailleur par le locataire. La fin de mon engagement est fixée au (H) Je renonce expressément au bénéfice de division et de discussion pour les obligations du bail.

La caution

Signature précédée de la mention manuscrite
" Lu et approuvé, bon pour caution solidaire "

(1) - Nom, Prénom, date et lieux de naissance, adresse de la caution

(2) - Nom, Prénom, adresse du Preneur

(3) - Nom, Prénom, adresse du Bailleur

VM SPA



Diagnostics Techniques Immobiliers

Numéro de dossier : 2019-12-10992

Date du repérage : 13/12/2019

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : Hérault

Adresse : 282 rue merlot
zac de la louvade

Commune : 34130 MAUGUIO

Section cadastrale : NC, Parcelle numéro :
NC,

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

Lot numéro Non communiqué,

Périmètre de repérage :

Toutes parties privatives accessibles sans
démontage ni destruction

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : SCI ABRAXAS

Adresse : 282 rue merlot
zac de la louvade
34130 MAUGUIO

Objet de la mission :

☒ Etat des Risques et Pollutions

☒ Diagnostic de Performance Energétique

Avertissement :

Notre mission est réalisée dans le cadre d'une vente ou d'une location dans la limite des obligations réglementaires qui en découlent. Elle ne se substitue pas aux études réalisées par les organismes de contrôle, elle ne doit pas être assimilée à une mission préalable à une consultation d'entreprises pour des travaux ou de la démolition et elle ne s'apparente pas à un contrôle de conformité aux normes actuelles. Nos conclusions ne consistent pas à se prononcer sur la solidité, l'étanchéité ou les pathologies qui peuvent affecter l'immeuble visité.

Notre mission a pu être réalisée en milieu occupé, nos investigations peuvent être limitées par l'inaccessibilité de certains locaux, ouvrages ou parties d'ouvrage, nous nous tenons alors à disposition de toutes les parties concernées afin d'effectuer une visite complémentaire lorsque les éléments non contrôlés seront rendus accessibles. Cette nouvelle visite ne remettra pas en cause la validité des conclusions du rapport initial mais viendra compléter celles-ci.

Les conclusions de nos rapports reflètent le bien diagnostiqué tel qu'il est le jour de notre visite, notre responsabilité ne pourra être engagée en cas de changement postérieur à cette date, leur validité est limitée dans le temps et en cas de changement réglementaire, il appartient donc aux parties et à leurs conseils de vérifier l'ensemble du contenu de nos rapports et leur validité au moment de la signature des actes. Le cas échéant, notre cabinet se tient à votre disposition pour réaliser une mise à jour.

RESERVE DE PROPRIETE :

Les rapports demeurent la propriété de notre société et ne pourront être utilisés jusqu'au complet paiement du prix (Loi du 12 mai 1980).

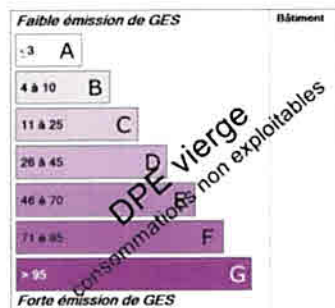
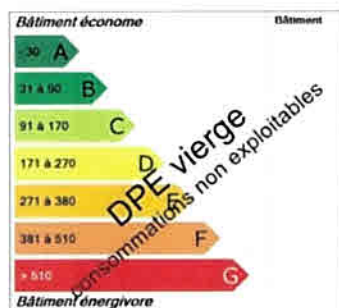
SPA
VM

Résumé de l'expertise n° 2019-12-10992

Cette page de synthèse ne peut être utilisée indépendamment du rapport d'expertise complet.

Désignation du ou des bâtiments	
Localisation du ou des bâtiments :	
Adresse :	282 RUE MERLOT ZAC DE LA LOUVADE
Commune :	34130 MAUGUIO
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :	Section cadastrale : NC, Parcelle numéro : NC, Lot numéro Non communiqué,
Périmètre de repérage :	Toutes parties privatives accessibles sans démontage ni destruction

	Prestations	Conclusion
	DPE	DPE vierge - consommation non exploitable
	ERNMT / ESRIS	L'Etat des Risques délivré par Agence IDF Immo Diag France en date du 13/12/2019 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°DDTM34-2018-03-09256 en date du 06/03/2018 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques. Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN n'est concerné par aucun risque réglementé.





Diagnostic de performance énergétique

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

(6.3.c bis)

N° : 2019-12-10992

Valable jusqu'au : 12/12/2029

Le cas échéant, nature de l'ERP : W: Administrations, banques, bureaux

Année de construction : 1983 - 1988

Date (visite) : 13/12/2019

Diagnosticteur : JIMENEZ Francisco

Signature :



Adresse : 282 rue merlot zac de la louvade 34130 MAUGUIO

☐ Bâtiment entier ☒ Partie de bâtiment (Local RDC)

S_{th} : 47 m²

Propriétaire :

Nom : SCI ABRAXAS

Adresse : 282 rue merlot
zac de la louvade
34130 MAUGUIO

Gestionnaire (s'il y a lieu) :

Nom :

Adresse :

Consommations annuelles d'énergie

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

	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	-	-	-
Gaz	-	-	-
Autres énergies	-	-	-
Production d'électricité à demeure	-	-	-
Abonnements	-	-	-
TOTAL	-	-	-

Consommations énergétiques

(en énergie primaire)

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

Émissions de gaz à effet de serre

(GES)

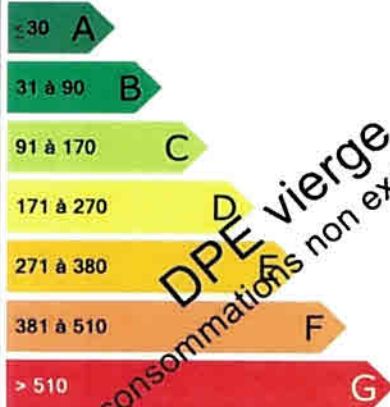
pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, l'éclairage et les autres usages

Consommation estimée : - kWh_{EP}/m².an

Estimation des émissions : - kg_{eqCO2}/m².an

Bâtiment économe

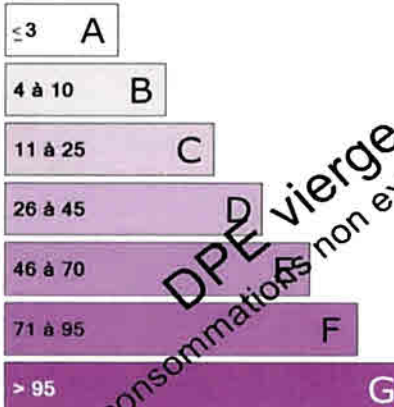
Bâtiment



Bâtiment énergivore

Faible émission de GES

Bâtiment



Forte émission de GES

ImmoDiag France | 20 rue de la Fontaine de Lattes 34000 MONTPELLIER - France | Tel. : 04.67.92.67.22 - E-mail :

34@diagbox.fr

N°SIREN : 450 500 699 | Compagnie d'assurance : ALLIANZ n° 49 022 209

Dossier 2019-12-10992

Rapport du : 13/12/2019

VM JPA

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c bis)

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

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation, éclairage
Murs : Mur donnant sur l'extérieur avec isolation intérieure (réalisée entre 1983 et 1988)	Système de chauffage : Pompe à chaleur (divisé) - type split (système individuel)	Système de production d'ECS : Chauffe-eau électrique (contenance 150 L) (système individuel)
Toiture : Dalle béton non isolée donnant sur un local chauffé		Système d'éclairage : Néant
Menuiseries ou parois vitrées : Porte(s) métal avec 30-60% de double vitrage Fenêtres fixes métal double vitrage avec volets roulants aluminium	Système de refroidissement : Pompe à chaleur (divisé) - type split	Système de ventilation : Naturelle par ouverture des fenêtres
Plancher bas : Dalle béton non isolée donnant sur un terre-plein	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : Néant	
Nombre d'occupants : Néant	Autres équipements consommant de l'énergie : Néant	
Énergies renouvelables		Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 kWh _{EP} /m ² .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

3PA

VM

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

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 de l'ECS existant par un ECS thermodynamique	Recommandation : Lors du remplacement envisager un équipement performant type ECS thermodynamique. Détail : Remplacer par un ballon type NFB (qui garantit un bon niveau d'isolation du ballon) ou chauffe-eau thermodynamique. Un ballon vertical est plus performant qu'un ballon horizontal. Il est recommandé de régler la température à 55°C et de le faire fonctionner de préférence pendant les heures creuses. Pendant les périodes d'occupation importante, vous pouvez arrêter le système de chauffe sanitaire et faire une remise en température si possible à plus de 60°C avant usage.
Installation ventilation double flux	Recommandation : Si un aménagement complet et du bâtiment est prévu étudier la possibilité de mettre en place une ventilation double flux. Détail : Ce système de ventilation permet de réaliser des économies importantes sur le chauffage en récupérant la chaleur de l'air vicié pour la transmettre à l'air qui sera insufflé dans la maison. Les bouches de soufflage et les bouches d'extraction doivent être nettoyées régulièrement. Le caisson de ventilation doit être vérifié tous les 3 ans par un professionnel. La ventilation ne doit jamais être arrêtée.

Commentaires

Il ne nous a pas été fourni le détail des composants de la construction du bien diagnostiqué, le descriptif est donc limité par le repérage sur place et des modes de construction habituels pour ce type de bien.
La nature de l'isolant n'est pas vérifiable.

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 LCC QUALIXPERT - 17 rue Borrel 81100 CASTRES (détail sur www.cofrac.fr programme n°4-4-11)
Nom de l'opérateur : JIMENEZ Francisco, numéro de certification : C1108 obtenue le 06/06/2017

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

Etat des installations Intérieures d'électricité	Certificat valable Du 26/11/2018 au 25/11/2023	Arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Etat des installations Intérieures de gaz	Certificat valable Du 10/10/2017 au 09/10/2022	Arrêté du 06 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments	Certificat valable Du 06/06/2017 au 05/06/2022	Arrêté du 16 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique, et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Constat de risque d'exposition au plomb	Certificat valable Du 19/06/2017 au 18/06/2022	Arrêté du 21 novembre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb, des diagnostics du risque d'intoxication par le plomb des peintures ou des contrôles après travaux en présence de plomb, et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment mention France Métropolitaine	Certificat valable Du 15/11/2017 au 14/11/2022	Arrêté du 30 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification.
Amiante avec mention	Certificat valable Du 01/07/2017 au 30/06/2022	Arrêté du 25 juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérages, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification.

Date d'établissement le lundi 30 juillet 2018

Marjorie ALBERT
Directrice Administrative



JPA

VM

Etat des Risques et Pollutions

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.

Référence : 2019-12-10992

Réalisé par IMMO DIAG FRANCE

Pour le compte de Agence IDF Immo Diag France

Date de réalisation : 13 décembre 2019 (Valable 6 mois)

Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :

N° DDTM34-2018-03-09256 du 6 mars 2018.

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien

282 rue Merlot ZAC de la Louvade

34130 Mauquio

Bailleur

#SCIABRAXAS



SYNTHÈSE

A ce jour, la commune de Mauguio est soumise à l'obligation d'Information Acquéreur Locataire (IAL). Une déclaration de sinistre indemnisé est nécessaire.

Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRn	Inondation	approuvée	16/03/2001	non	non	p.3
PPRn	Inondation Par une crue (débordement de cours...	prescrit	29/01/2018	non	non	p.3
PPRn	Inondation Par submersion marine	prescrit	29/01/2018	non	non	p.4
Zonage de sismicité : 1 - Très faible*				non	-	-
Zonage du potentiel radon : 1 - Faible**				non	-	-

* Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE

** Situation de l'immeuble au regard des zones à potentiel radon du territoire français définies à l'article R 1333-29 du code de la santé publique modifié par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018, délimitées par l'Arrêté interministériel du 27 juin 2018

SOMMAIRE

Synthèse	1
Imprimé officiel	2
Localisation sur cartographie des risques	3
Déclaration de sinistres indemnisés	5
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	6
Annexes.....	7

✓A

VM

Etat des Risques et Pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité et pollution des sols

en application des articles L125-5 à 7, R125-26, R 563-4 et D 563-8-I du Code de l'environnement et de l'article L 174-5 du nouveau Code minier

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° DDTM34-2018-03-09256 du 06/03/2018

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 13/12/2019

2. Adresse

282 rue Merlot ZAC de la Louvade
34130 Mauguio

3. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels (PPRn)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **prescrit** oui non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **appliqué par anticipation** oui non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **approuvé** oui non ☒
Les risques naturels pris en compte sont liés à : (les risques gris ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Inondation ☐ **Crue éphémère** ☐ **Sensibilité de rive** ☐ **Submersion marine** ☐ **Avancée** ☐
Mouvements de terrain ☐ Murs littoraux érodés ☐ Glaciers ☐ Cyclones ☐ Eruption volcanique ☐
Feu de forêt ☐ Autre ☐

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn oui non ☒
Si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés oui non

4. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers (PPRm)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **prescrit** oui non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **appliqué par anticipation** oui non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm **approuvé** oui non ☒
Les risques miniers pris en compte sont liés à : (les risques gris ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque minier ☐ **Atollissement** ☐ **Éboulement** ☐ **Tassement** ☐ **Émission de gaz** ☐
Pollution des sols ☐ Pollution des eaux ☐ Autre ☐
L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm oui non ☒
Si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR minier ont été réalisés oui non

5. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques (PPRT)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT **approuvé** oui non ☒
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT **prescrit** oui non ☒
Les risques technologiques pris en compte sont liés à : (les risques gris ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque industriel ☐ **Risque minier** ☐ **Risque d'explosion** ☐ **Risque nucléaire** ☐ **Projection** ☐
L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement oui non ☒
L'immeuble est situé en zone de prescription oui non ☒
Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés oui non
Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location oui non

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

en application des articles R125-23 du code de l'environnement et R133-29 du code de la santé publique, modifiés par le Décret n°2010-1254 / 2010-1255 du 22 octobre 2010
L'immeuble est situé dans une commune de sismicité : **Très faible** zone 1 ☒

7. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte du potentiel radon

en application des articles R125-23 du code de l'environnement et R133-29 du code de la santé publique, modifiés par le Décret n°2016-434 du 4 juin 2016
L'immeuble se situe dans une Zone à Potentiel Radon : **Faible** zone 1 ☒

8. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle

L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente oui ☐ non ☐

9. Situation de l'immeuble au regard de la pollution des sols

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS) oui ☐ non ☒
Aucun SIS ne concerne cette commune à ce jour

Parties concernées

Bailleur #SCI ABRAXAS à le
Locataire à le

Attention ! 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 concernent le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Inondation

PPRn Inondation, approuvé le 16/03/2001

Non concerné*

* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques

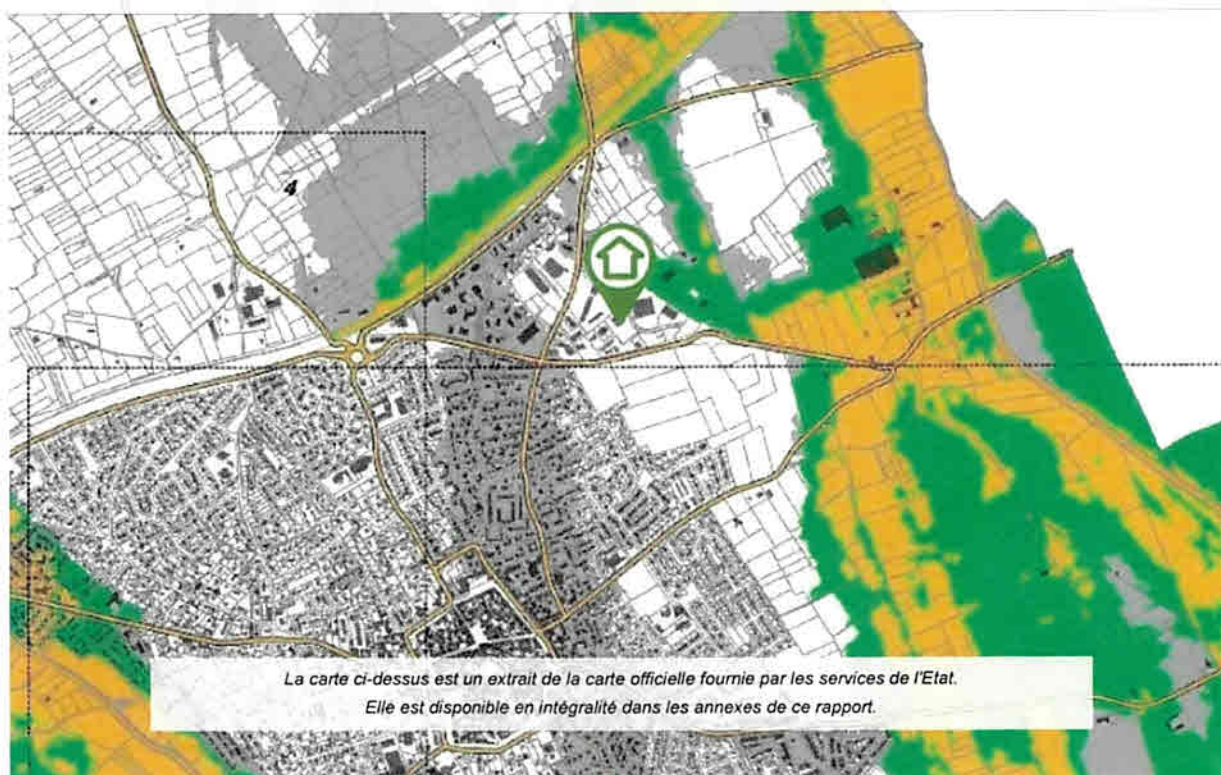


Inondation

PPRn Par une crue (débordement de cours d'eau), prescrit le 29/01/2018
(multirisque)

Non concerné*

* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques



Inondation

PPRn Par submersion marine, prescrit le 29/01/2018 (multirisque)

Non concerné*

* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques



Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-26 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

Arrêtés CATNAT sur la commune de Mauguio

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	23/08/2015	23/08/2015	08/10/2015	☐
Inondation - Recul du trait de côte et de falaises	27/11/2014	29/11/2014	04/03/2015	☐
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	29/09/2014	30/09/2014	11/10/2014	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	01/02/2009	02/02/2009	23/07/2009	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	20/10/2008	20/10/2008	22/04/2009	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	30/09/2007	30/09/2007	04/04/2008	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/12/2003	04/12/2003	20/12/2003	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	16/11/2003	16/11/2003	26/02/2004	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	22/09/2003	22/09/2003	30/11/2003	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	12/12/2002	12/12/2002	07/02/2003	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	16/12/1997	19/12/1997	18/02/1998	☐
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	16/12/1997	19/12/1997	18/02/1998	☐
Par submersion marine				
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	17/10/1994	28/10/1994	25/11/1994	☐
Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	19/11/1982	☐

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

Préfecture : Montpellier - Hérault
Commune : Mauguio

Adresse de l'immeuble :
282 rue Merlot ZAC de la Louvade
34130 Mauguio
France

Etabli le :

Bailleur :

Locataire :

#SCI ABRAXAS

JPA

UM

Prescriptions de travaux

Aucune

Documents de référence

Aucun

Conclusions

L'Etat des Risques délivré par Agence IDF Immo Diag France en date du 13/12/2019 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°DDTM34-2018-03-09256 en date du 06/03/2018 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN n'est concerné par aucun risque réglementé.

Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral n° DDTM34-2018-03-09256 du 6 mars 2018

> Cartographies :

- Cartographie réglementaire du PPRn Inondation, approuvé le 16/03/2001
- Cartographie réglementaire du PPRn multirisque, prescrit le 29/01/2018
- Cartographie réglementaire du PPRn multirisque, prescrit le 29/01/2018
- Cartographie réglementaire de la sismicité

A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.

SPA
VN



PREFET DE L'HERAULT

*Direction départementale
des territoires et de la mer*
Service eau, risques et nature
Unité prévention des risques
naturels et technologiques

Arrêté n°DDTM34-2018-03-09256 portant Information des Acquéreurs et Locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologique majeurs sur la commune de MAUGUIO

**Le Préfet de l'Hérault,
Officier de la Légion d'Honneur
Officier dans l'ordre national du Mérite**

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'environnement, notamment les articles L125-5 et R125-23 à R125-27,

Vu l'arrêté préfectoral relatif à la liste des communes de l'Hérault où s'applique l'article L125-5 du code de l'environnement,

Vu l'arrêté préfectoral n° 2001/05/1171 en date du 16 mars 2001 portant approbation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) sur le territoire de la commune de MAUGUIO ;

Vu l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2018-01-09097 du 29/01/2018 portant prescription de la révision du Plan de Prévention des Risques d'inondation de la commune de MAUGUIO,

CONSIDÉRANT qu'il convient de mettre à jour le dossier communal d'information,

ARRÊTE :

ARTICLE 1. OBJET

La liste des risques naturels prévisibles, des risques miniers et des risques technologiques auxquels la commune est exposée ainsi que la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer sont consignées dans la fiche d'information annexée au présent arrêté.

Cette fiche ainsi que les documents graphiques, le règlement et la note de présentation du ou des plan(s) de prévention des risques approuvé(s) sont accessibles sur le site internet des services de l'État dans l'Hérault à l'adresse <http://www.herault.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Risques-naturels-et-technologiques/L-information-des-Acquereurs-et-des-Locataires-I.A.L./Dossiers-communaux-d-information-DCI/>

SPA
VM

ARTICLE 2. MISE À JOUR

Ces informations seront mises à jour selon les modalités prévues par l'article R125-25 du code de l'environnement.

ARTICLE 3. PUBLICATION

Une copie du présent arrêté est adressée au maire et à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie. Mention de l'arrêté et des modalités de sa consultation seront annexées dans un journal diffusé dans le département.

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

ARTICLE 4. EXÉCUTION

Le Secrétaire général de la préfecture, le Directeur départemental des territoires et de la mer et le Maire de la commune de MAUGUIO sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

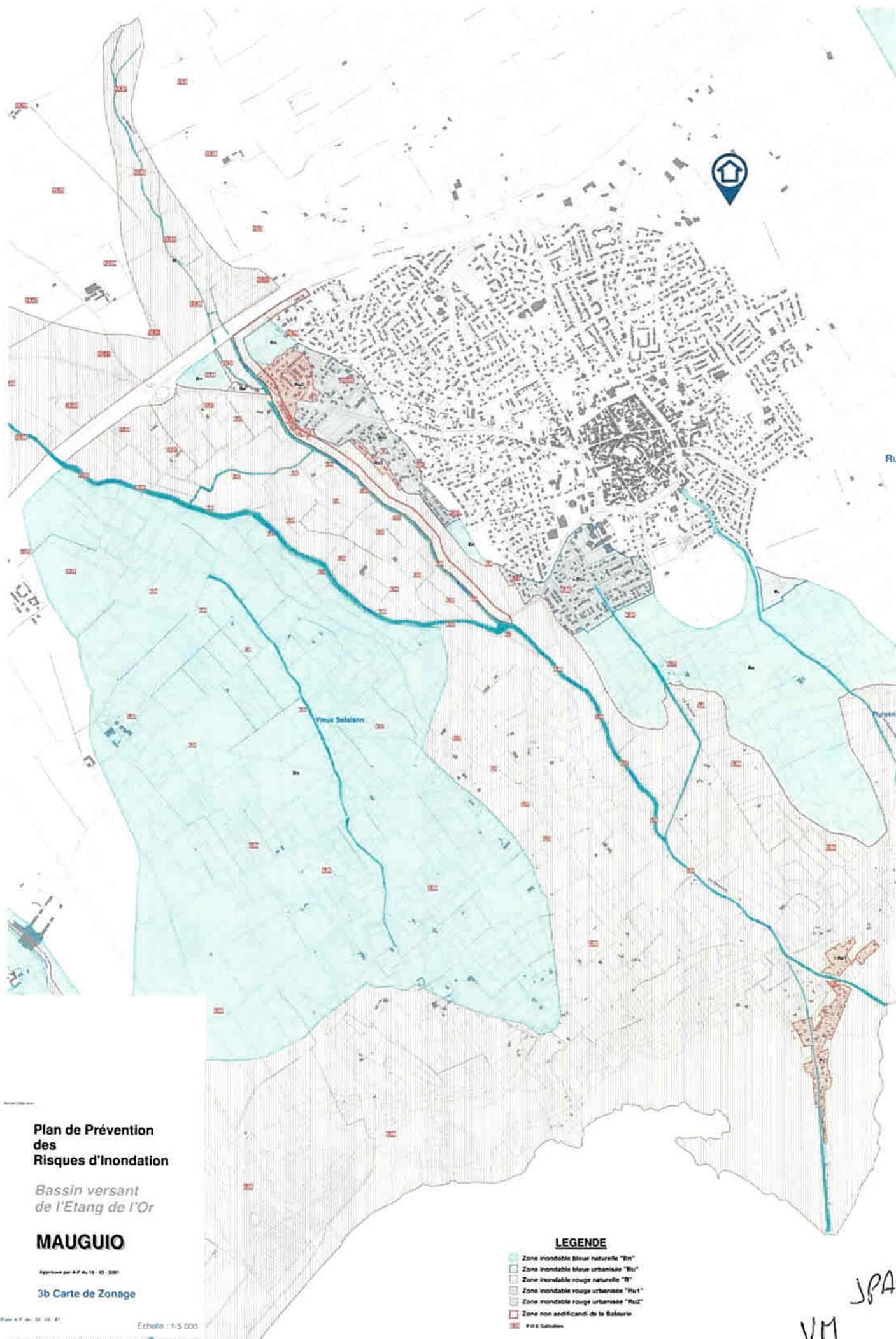
Fait à Montpellier, le 06 mars 2018

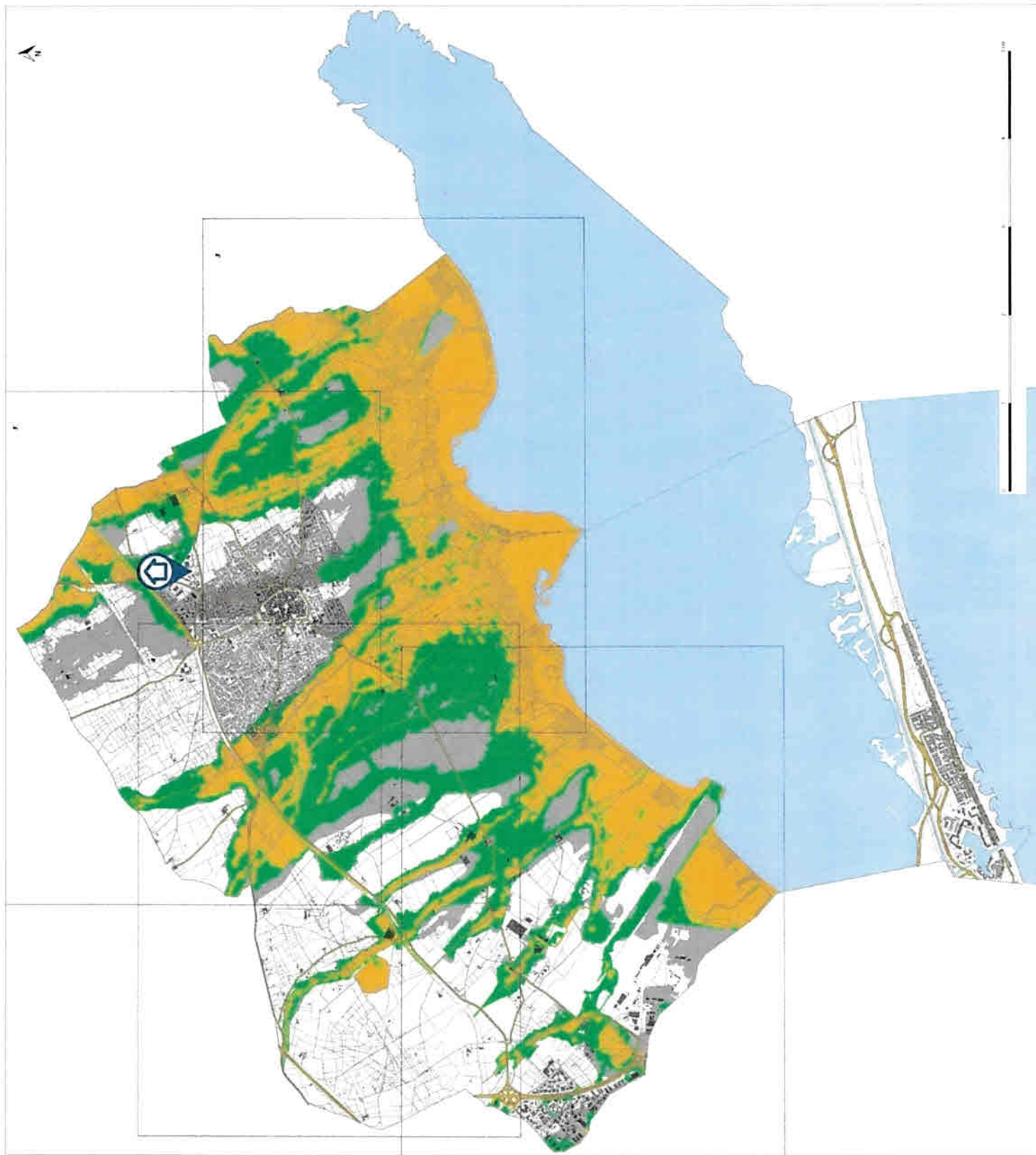
Pour le Directeur et par délégation,
le Chef du Service eau, risques et nature

Le Chef du S.E.R.N
Patrice PONCET

JPA

VM





**PORTER A CONNAISSANCE
MODIFICATIF DES SERVICES DE L'ETAT**

**COMMUNE DE
MAUGUIO**

Carte Générale

Carte de l'als débordement de cours d'eau

Projet	Projet	Projet	Projet
Projet	Projet	Projet	Projet
Projet	Projet	Projet	Projet

Nov 2019

Echelle 1:10 000

Plan de situation de la Commune

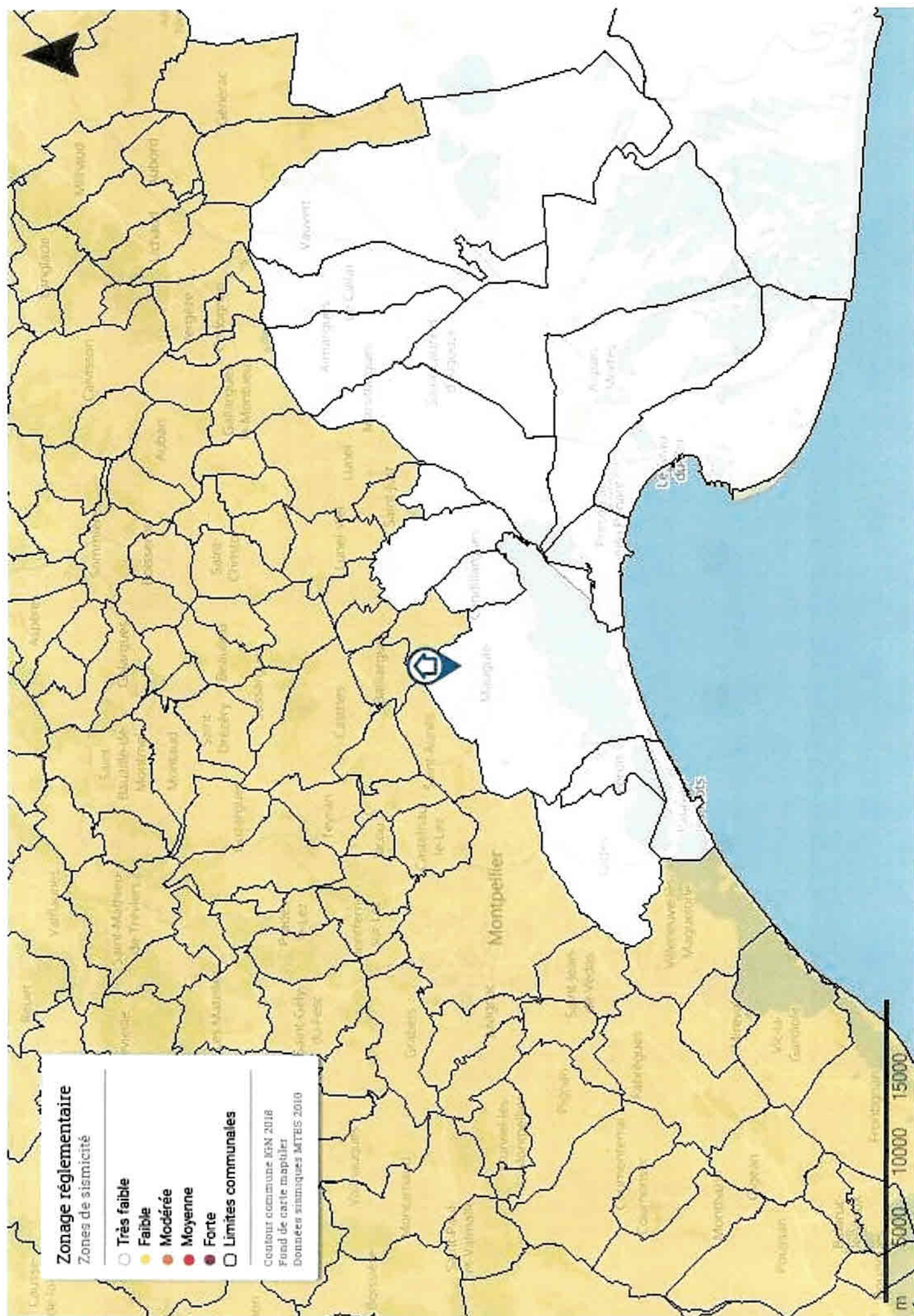
Legende

- Surface en eau
- Limites des communes de l'état
- Aléas
- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible
- Aléa nul

Source : M. de la Région de l'Etat
M. de la Région de l'Etat
M. de la Région de l'Etat



VM JPA



VM JPH