

BAIL COMMERCIAL
Articles L 145-1 et suivants du code de commerce

ENTRE LES SOUSSIGNES:

FONCIA PARIS RIVE DROITE, SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE au capital de 50 000.00 €EUROS, dont le siège social est situé 9 RUE CHAUCHAT 75427 PARIS CEDEX 09, représentée par son Directeur Général Monsieur Ronan CHAZAREIN lui-même représenté par Madame Séverine CAUSSADE-VAYSSSE, et agissant en qualité de mandataire de Monsieur ROUCHEUX JACQUES

Ci-après dénommé "LE BAILLEUR"

D'UNE PART,

ET

La société « **ACHILLE B** », Société par Actions Simplifiée à associé unique, au capital de 8.000 €euros, dont le siège social est situé : 11, rue Castex – 75004 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro : 823 646 344, représentée aux fins de signature des présentes par Président et associé unique, Monsieur Alexandre BAILLOT, dûment habilité aux fins des présentes

Ci-après dénommée "LE PRENEUR"

D'AUTRE PART,

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le BAILLEUR donne par les présentes en location au PRENEUR qui accepte, les lieux désignés ci-après, faisant partie d'un immeuble sis à :

**51-53 AVENUE FR.ROOSEVELT
20 RUE DE PONTHEIU
75008 PARIS**

ARTICLE I – DESIGNATION

1 - Un local au rez-de-chaussée ayant son entrée 20 rue de Ponthieu en façade sur cette rue, comprenant une salle de restaurant et une cuisine au fond de la salle principale formant le Lot n°2 – un escalier intérieur avec accès à une grande cave en sous-sol formant les Lots 33 et 34 ; droit aux WC communs dans la cour,

ainsi que lesdits lieux existent et comportent, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation à la requête expresse du PRENEUR qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

2 - Il déclare les trouver exactement conformes à la destination contractuelle ci-après stipulée.

3 - Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces résultant du plan éventuellement annexé aux présentes et les dimensions réelles desdits lieux, ne peut justifier ni réduction, ni augmentation du loyer, les parties contractantes se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

ARTICLE II - DESTINATION - AUTORISATION

Sans préjudice de toute disposition légale, les locaux loués devront être utilisés exclusivement pour les activités suivantes :

CAFE, BAR SANS CONCERT OU KARAOKE, RESTAURATION

Le BAILLEUR ne confère au PRENEUR aucune exclusivité et se réserve le droit de louer tous autres locaux de l'immeuble pour toutes utilisations commerciales, industrielles ou artisanales mêmes similaires.

Le PRENEUR atteste qu'il est un professionnel de l'activité visée ci-dessus et qu'il est en mesure de l'exercer dans les locaux loués, et qu'à cet effet il s'est entouré de l'ensemble des conseils nécessaires, notamment en faisant réaliser à ses seuls frais l'ensemble des travaux de mise en conformité afférents aux établissements recevant du public et à son activité, et il entend exonérer le BAILLEUR de



toute responsabilité.

Le PRENEUR sera tenu de conserver aux lieux loués la présente destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, à peine de résiliation immédiate du présent bail, si bon semble au BAILLEUR. La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités.

Le PRENEUR fera en conséquence son affaire personnelle à ses frais, risques et périls de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, tout impôt, droit quelconque, afférent aux activités exercées dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux, le tout de telle sorte que le BAILLEUR ne puisse en aucune manière être inquiété à ce sujet.

Le PRENEUR pour l'exercice de son activité devra en outre se conformer scrupuleusement aux lois, prescriptions, règlements, et ordonnances en vigueur et applicables aux locaux loués (notamment en faisant effectuer par des entreprises agréées les vérifications et contrôles réglementaires de toutes installations équipant les locaux loués) en fournissant tous justificatifs au BAILLEUR à sa première demande, notamment en ce qui concerne l'exécution à ses frais et sous sa responsabilité par des entreprises et sous la direction des hommes de l'art, de tous travaux quels qu'ils soient, imposés par lesdites dispositions légales ou réglementaires, la voirie, l'hygiène, les prescriptions des pompiers et du mandataire sécurité, les servitudes passives, la salubrité, la police, la sécurité et l'inspection du travail, et d'en supporter les frais y afférents de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché.

Le PRENEUR devra réaliser à ses seuls frais et honoraires l'ensemble des installations travaux, aménagement nécessaires à l'exercice de son activité, y compris ceux rendus nécessaires par la réglementation applicable.

ARTICLE III - DUREE

Le présent bail est conclu et accepté pour une durée de 9 ans (NEUF ANS) qui commencera à courir le 26/07/2019 (VINGT SIX JUILLET DEUX MILLE DIX NEUF) pour se terminer le 25/07/2028 (VINGT CINQ JUILLET DEUX MILLE VINGT HUIT).

Le PRENEUR pourra y mettre fin à l'issue de chaque période triennale dans les formes et conditions prévues par la législation en vigueur.

ARTICLE IV - LOYER

1 - La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel, en principal, hors T.V.A. et hors taxes de 41 813.44 Euros (QUARANTE ET UN MILLE HUIT CENT TREIZE EUROS 44 CTS) que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR, à son domicile ou à celui de son mandataire, avec les taxes et droits y afférents, par terme Trimestriel échu.

Le premier paiement aura lieu le jour de la prise d'effet du bail, le 26/07/2019 et sera calculé prorata temporis sur la période allant de l'entrée en jouissance jusqu'à la fin du terme civil en cours.

Toutes sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR : loyers, charges et remboursements de toutes natures, seront payées par chèque ou par prélèvement automatique sur le compte du PRENEUR ou par le biais du compte client en ligne MY FONCIA.

2 - Le loyer n'est assujéti ni à la T.V.A. ni à la C.R.L.

Cependant le loyer pourrait être imposé à la C.R.L ou à la T.V.A. lorsque le BAILLEUR est assujéti à l'une de ces taxes :

- soit obligatoirement en fonction de la réglementation en vigueur
- soit sur option volontaire de sa part.

Au cas où l'une de ces deux conditions serait remplie l'assujéttissement des loyers à la T.V.A. ou à la C.R.L aura lieu, de plein droit, sans l'accomplissement d'aucune formalité, ce que le PRENEUR accepte.

3 - Clause d'Echelle Mobile

Le loyer ci-dessus fixé sera soumis à indexation annuelle qui ne pourra, en aucun cas, être confondue avec la révision légale des loyers. En conséquence, ledit loyer sera réajusté de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire, chaque année pour prendre effet à la date anniversaire d'entrée en jouissance, soit chaque 26 juillet proportionnellement à la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'I.N.S.E.E.

Pour la première indexation, l'indice de base sera le dernier indice publié à la date d'effet du bail, soit l'indice du 1^{er} trimestre 2019 s'élevant à 114.64 et l'indice d'indexation celui du même trimestre de l'année suivante.

Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera le précédent indice d'indexation et l'indice d'indexation, le dernier indice publié au jour de l'augmentation.

La première indexation du loyer aura lieu à la date anniversaire, soit le 26/07/2020 et sera immédiatement exigible.

Si la publication de l'indice auquel il est fait recours pour réviser le loyer cesse sans qu'aucun nouvel indice avec un coefficient

de raccordement lui soit légalement ou réglementairement substitué, ou bien si ledit indice se révèle ou devient, pour une raison quelconque, inapplicable, il sera fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors et applicable, relatifs à un ou plusieurs produits et/ou matières premières, et/ou à défaut pour les parties de se mettre d'accord sur cet indice le plus voisin, dans un délai de trois mois à compter de la date à laquelle l'une des deux parties aura proposé à l'autre, par écrit, un indice de remplacement, celui-ci sera déterminé par un expert pris sur la liste de ceux le plus souvent désignés comme experts par le Tribunal de Grande Instance de Paris en matière d'estimation de fonds de commerce et/ou de loyers commerciaux.

Le BAILLEUR déclare que les stipulations relatives à la clause d'échelle mobile du loyer constituent pour lui un motif déterminant de la conclusion du présent contrat, sans lesquelles il n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le PRENEUR.

En cas de fixation judiciaire du loyer, la présente clause d'indexation reprendra effet à la date anniversaire de ladite fixation, l'indice applicable étant le dernier indice connu.

En cas de renouvellement à une autre date que l'expiration contractuelle du contrat, l'indexation sera appliquée à la date anniversaire de la date de renouvellement, avec pour indice de base le dernier indice connu.

ARTICLE V - DEPOT DE GARANTIE

A l'appui du présent bail, le PRENEUR verse entre les mains du BAILLEUR ou de son mandataire, la somme de 20 906.72 Euros (VINGT MILLE NEUF CENT SIX EUROS 72 CTS) correspondant à SIX MOIS de loyer principal.

Ce dépôt est versé en garantie de paiement du loyer et des charges annexes, ainsi que de l'exécution parfaite des clauses du bail.

Cette somme sera conservée par le BAILLEUR pendant toute la durée du bail, jusqu'au règlement définitif de toute indemnité que le preneur pourrait devoir au BAILLEUR à l'expiration du bail et à sa sortie des lieux loués ; en aucune façon, le dernier terme de loyer ne pourra s'imputer sur le dépôt de garantie. Cette somme ne sera productive d'aucun intérêt.

Si le bail est résilié pour inexécution des conditions ou pour toute cause imputable au PRENEUR, ce dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de clause pénale en réparation du préjudice subi.

Ce dépôt devra toujours rester égal à SIX mois de loyer et il sera augmenté ou diminué dans la même proportion que le loyer, en application de l'article IV § 3 ci-dessus.

En cas de redressement ou liquidation judiciaire du PRENEUR, le dépôt de garantie sera exigible et acquis au BAILLEUR par compensation avec les loyers, charges et accessoires restant éventuellement dus au jour du jugement d'ouverture de la procédure collective, à due concurrence. Dans cette hypothèse, la poursuite du contrat de bail aura pour conséquence la reconstitution du dépôt de garantie.

En cas de vente du local, le PRENEUR consent dès à présent au transfert du dépôt de garantie à l'acquéreur du bien.

ARTICLE VI - CONDITIONS DE LA LOCATION.

Le présent bail est en outre consenti et accepté sous les charges et conditions générales suivantes, que le PRENEUR s'oblige à exécuter et accomplir strictement :

1 - Lors de la prise de possession des locaux par le PRENEUR et lors de leur restitution, un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR ou par un tiers mandaté par eux. Cet état des lieux sera joint au contrat de location.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues ci-dessus, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

L'état des lieux d'entrée sera réalisé par un expert indépendant missionné par la société CONSTATIMMO, filiale de FONCIA GROUPE pour un coût de 240.00 Euros TTC qui sera à la charge du PRENEUR.

2- Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du BAILLEUR, à quelque époque que ce soit pendant la durée du bail, aucune réparation, amélioration ou remplacement, ni aucune réduction de loyer de ce chef.

Dans le cas de travaux dans les locaux accordés par le BAILLEUR, un deuxième état des lieux d'entrée sera réalisé contradictoirement par un expert indépendant missionné par la société CONSTATIMMO, filiale de FONCIA GROUPE à la charge du locataire et servira de référence pour l'état des lieux de sortie.

3- Le PRENEUR s'engage à tenir les lieux loués en bon état de réparations pendant toute la durée du bail et effectuer, le cas échéant, toutes réparations, de telle sorte que les lieux soient restitués en fin de jouissance, en bon état de réparations et d'entretien.

Les travaux et réparations définis ci-dessus payés par le preneur ne pourront donner lieu à aucun recours et répétition contre le BAILLEUR hormis ceux entrant dans le cadre de l'Article 606 du Code Civil. Le PRENEUR ne pourra opérer aucune

compensation de leur montant avec les sommes dues au BAILLEUR à titre quelconque. Le PRENEUR sera tenu de rembourser au bailleur la quote-part incombant aux lieux loués de tous les travaux, petits ou gros, concernant l'immeuble sans distinction. Dans le cas où l'immeuble serait soumis au statut de la copropriété ou appartiendrait à une société d'attribution, le remboursement s'effectuerait dans les conditions du règlement de copropriété de l'immeuble.

Le PRENEUR s'engage à entretenir, réparer ou remplacer, à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et n'exercer aucun recours contre le BAILLEUR pour cause d'infiltrations provenant desdits vitrages.

Le PRENEUR s'engage à entretenir et remplacer à ses frais, quelle que soit l'importance des travaux et réparations (fût-ce par vétusté), toutes installations, canalisations, tous appareils, toutes fermetures et plus généralement tous les éléments garnissant ou composant les lieux loués, sans exception. Seuls les travaux entrant dans le cadre de l'article 606 du Code Civil seront à la charge du BAILLEUR.

Le Preneur devra faire entretenir régulièrement le ou les conduits d'extraction et le ou les extracteurs intérieurs et extérieurs, et faire intervenir un ramoneur au moins deux fois par an, et pour la première fois lors de l'entrée dans les lieux avant l'ouverture au public, s'agissant d'une obligation essentielle du présent contrat. Il devra assurer également les réparations et éventuellement procéder aux remplacements et réfections, ainsi que de tous éléments s'y rattachant (filtres, chapeau sur l'extracteur...).

Le Preneur devra impérativement faire intervenir à ses frais une entreprise spécialisée dans le ramonage des conduits d'extraction, et devra transmettre l'assurance de cette dernière au Bailleur avant son intervention.

Le Bailleur pourra si bon lui semble imposer au Preneur une entreprise de ramonage, ce qu'il ne pourra refuser, l'ensemble des frais et honoraires étant alors à la charge du Preneur.

Le Preneur devra faire à ses frais en cours de bail tous travaux nécessaires de mise en conformité du conduit et de l'extracteur imposés par la réglementation présente et future.

Il devra par ailleurs réaliser à ses frais tout travaux nécessaires afin que le conduit et l'extracteur ne causent aucune nuisance (bruit, vibration, odeur...).

Tous travaux et réparations du conduit et de l'extracteur devront faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable et écrite du Bailleur. Après leur réalisation, le Preneur fournira impérativement à ses frais un rapport d'un bureau de contrôle reconnu de la place (VERITAS, SOCOTEC...) attestant de la conformité des travaux. Le Preneur s'engage d'ores et déjà à se conformer aux recommandations du bureau de contrôle.

Le Bailleur est exonéré de toute responsabilité envers le Preneur et son assureur pour tout dégât causé du fait des conduits d'extraction et de l'extracteur.

Le PRENEUR accepte qu'à défaut d'avoir effectué lui-même tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement mis à sa charge, le BAILLEUR entreprenne, trente jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, et sauf le cas d'urgence, d'effectuer en ses lieu et place lesdites réparations et travaux, le PRENEUR s'engageant à en rembourser le coût effectif, en ce compris tous frais et honoraires s'y rapportant, dans les quinze jours de l'état qui lui sera adressé par le BAILLEUR.

4 - Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, dans les immeubles ou terrains voisins qui entraîneraient un trouble de jouissance pour le PRENEUR.

5 - Le PRENEUR fera son affaire de l'entrepôt des containers poubelles dans ses locaux et en assurera la sortie et la rentrée, le tout à ses propres frais.

6 - Il devra user des lieux loués raisonnablement et les rendre en fin de location, en parfait état d'entretien et de réparation.

Il devra aviser le BAILLEUR immédiatement de toute dégradation ou détérioration des lieux loués.

7 - Il devra tenir constamment les lieux loués ouverts et achalandés. En outre, ils devront être garnis de meubles, objets mobiliers, marchandises et matériel de valeur en quantité suffisante pour répondre, à toute époque, du paiement des loyers et de leurs accessoires, et de l'exécution de toutes les charges et conditions de la présente convention.

8 - Le PRENEUR ne devra pas faire supporter aux planchers de l'immeuble une charge qui pourrait nuire à la solidité de l'immeuble.

Il ne pourra installer aucune machine ou moteur sans l'autorisation écrite du BAILLEUR. Il fera supprimer, sans délai, ceux qui seraient installés après autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins.

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR, relatives aux conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'aient pu en être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions, ni comme génératrice d'un droit quelconque. Le BAILLEUR ou son mandataire pourra toujours



y mettre fin.

- 9 - Il ne pourra, dans les lieux loués, faire aucune construction ou installation, non plus qu'aucun aménagement, percement de mur ou changement de distribution et généralement, il ne pourra leur apporter, non plus qu'aux installations qu'ils comprennent, aucune modification quelconque, à moins d'avoir obtenu au préalable l'autorisation expresse et écrite du BAILLEUR. En cas d'autorisation, tous les travaux que fera exécuter le PRENEUR le seront sous sa responsabilité et à ses risques et périls. L'architecte du BAILLEUR ou un organisme de contrôle désigné par le BAILLEUR sera chargé de reconnaître que les travaux envisagés ne nuisent pas à l'aspect et à la solidité de l'immeuble et n'en diminuent pas la valeur. Un architecte sera en outre chargé de constater la bonne fin des travaux. Ses honoraires seront à la charge du PRENEUR, hormis les honoraires relatifs aux travaux entrant dans le cadre de l'article 606 du Code Civil.

Il ne pourra non plus exposer aux fenêtres et aux murs de l'immeuble en dehors de la devanture, aucune enseigne, caisse ou pot de fleurs ni aucun objet de quelque nature qu'il soit, avoir aucun animal bruyant ou malpropre, faire ni laisser faire dans les lieux loués aucune vente publique, dans quelques cas que ce soit, même après décès.

- 10 - Le PRENEUR aura l'obligation de souffrir et laisser faire, sans pouvoir en discuter l'urgence ni prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous les travaux que le BAILLEUR jugera nécessaires dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, notamment, tout bouchement de vides de cours et courettes, de jours de souffrance et toute construction voisine pouvant diminuer le jour et la vue, et ce, qu'elle qu'en soit la durée, excédât-elle vingt et un jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code Civil. Le preneur devra laisser pénétrer dans les lieux les architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de l'exécution des travaux.
- 11 - Le PRENEUR acquittera exactement, à compter du jour de son entrée en jouissance, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les impôts taxes, et redevances et tous frais y afférents, liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement.

Le PRENEUR devra en justifier à première demande écrite, et notamment huit jours au moins avant le départ des lieux à quelque titre et au moment que ce soit, et avant tout enlèvement des objets mobiliers et marchandises.

- 12 - Le PRENEUR souscrira tous abonnements à toutes sources d'énergie (eau, électricité, télécommunications, etc.), en paiera régulièrement les abonnements, location de compteurs et consommations à leur échéance exacte, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Il ne pourra exiger du BAILLEUR aucune indemnité ni diminution de loyer en cas d'interruption ou d'arrêt des sources d'énergie et télécommunications évoquées au paragraphe précédent, quelle qu'en soit la cause.

Si le commerce exercé par le PRENEUR entraînait une consommation d'eau significative, il serait tenu à première demande du BAILLEUR de souscrire directement auprès du fournisseur d'eau de l'immeuble, un branchement particulier, à ses frais exclusifs, à moins que le propriétaire ne préfère faire poser, aux frais du PRENEUR, un compteur divisionnaire.

Le coût de toute modification, changement ou aménagement de canalisations, appareils ou autres installations nécessités par l'activité du PRENEUR ou de mesures réglementaires postérieures à la conclusion du présent bail, sera remboursé par le PRENEUR au BAILLEUR sur justificatif.

- 13 - Le PRENEUR s'engage à ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des voisins, tant à l'occasion des livraisons qu'à celle des déplacements du personnel. Le PRENEUR déclare se soumettre aux obligations du règlement de copropriété et/ou du règlement intérieur qui s'imposeront à lui dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux dispositions du présent bail.
- 14 - Le PRENEUR remplira vis-à-vis de toutes Administrations Publiques, toutes formalités légales ou réglementaires qui sont prescrites ou viendraient à être prescrites, en raison de son occupation et de son exploitation et il obtiendra aux mêmes fins les autorisations administratives nécessaires, de manière que le BAILLEUR ne soit pas recherché à ce sujet, ce dernier ne pouvant encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces nouvelles autorisations. Il supportera seul les taxes, redevances ou impôts liés à son activité même s'ils étaient établis au nom du BAILLEUR.

Par dérogation à l'article 1719 du Code Civil, dès la prise de possession des lieux et pendant toute la durée de son occupation, le Preneur fera effectuer à ses frais, risques et périls et conservera à sa charge, dès lors qu'ils ne relèvent pas l'article 606 du Code Civil, tous les travaux d'aménagements, d'installations et de constructions, dans les locaux, qui seraient prescrits ou viendraient à être prescrits par une législation ou une réglementation quelconque, notamment en matière de protection de l'environnement, d'hygiène ou de sécurité des ateliers, magasins et bureaux, d'aménagement des accès à toutes personnes quelle que soit la forme de son handicap (moteur, visuel, auditif ou intellectuel, définitif ou temporaire) et tous ceux nécessaires pour le respect des obligations et prescriptions techniques de la réglementation concernant les établissements recevant du public (ERP) tels que définis aux articles L111-7 et R 111-19-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

- 15 - En tout état de cause, le PRENEUR ne pourra modifier en quoi que ce soit l'aspect extérieur de l'immeuble par des adjonctions sur les façades ou des éléments de décoration visibles de l'extérieur sans l'accord écrit du BAILLEUR et sous réserve du strict respect permanent de toute réglementation en vigueur s'y rapportant.



- 16 - A l'expiration du présent bail, par avènement du terme convenu ou par résiliation pour quelque cause que ce soit, toutes constructions et installations, tous aménagements, améliorations et embellissements effectués par le PRENEUR resteront sans indemnité la propriété du BAILLEUR, à moins que celui-ci ne réclame le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état primitif, se réservant en outre le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires ou une indemnité pécuniaire représentative de leur coût, indemnité qui constituera une créance privilégiée, au même titre que le loyer. Les travaux de rétablissement, s'ils doivent avoir lieu, seront effectués sous le contrôle de l'architecte du BAILLEUR, aux frais du PRENEUR.
- 17 - En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au BAILLEUR, tous les droits du PRENEUR étant réservés contre la partie expropriante.
- 18 - Le BAILLEUR communique au PRENEUR :
Lors de la conclusion du contrat :
-Un état prévisionnel des travaux qui devraient être réalisés dans les trois années suivantes assorti d'un budget prévisionnel (ANNEXE 2),
-Un état récapitulatif des travaux réalisés dans les trois années précédentes précisant leur coût (ANNEXE 2),
-Un inventaire précis et limitatif des catégories des charges, impôts, taxes et redevances comportant l'indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR (ANNEXE 1).
Tous les trois ans :
-Un état prévisionnel des travaux qui devraient être réalisés dans les trois années suivantes assorti d'un budget prévisionnel (ANNEXE 2)
-Un état récapitulatif des travaux réalisés dans les trois années précédentes précisant leur coût (ANNEXE 2).

ARTICLE VII - CHARGES IMPOTS ET TAXES

Le PRENEUR s'engage à rembourser en sus du loyer principal les charges afférentes à toutes les prestations fournies par le BAILLEUR, à tous les travaux exécutés par le BAILLEUR ou éventuellement par la copropriété et ce en conformité avec l'annexe 1.

Les taxes locatives comprendront notamment la taxe de balayage, celle des ordures ménagères, et les droits y afférents, frais et autres. Il remboursera également toute nouvelle taxe qui pourrait résulter de l'évolution future de la législation fiscale.

Au cas où les locaux objets du présent bail seraient soumis à la taxe sur les bureaux, les locaux commerciaux et de stockage, celle-ci incombera au PRENEUR.

Ces charges sont calculées et devront être payées de la manière suivante et conformément à l'annexe 3 :

- 1 - La contribution de chaque locataire aux charges sera calculée aux millièmes de charges résultant du règlement de copropriété ou du règlement intérieur de l'immeuble.
- 2 - Le règlement des charges par le PRENEUR se fera par le versement d'une provision par terme Trimestriel, calculée par rapport aux charges antérieures. Ces provisions viendront en déduction des charges réelles calculées annuellement.

Pour le premier terme de location, la provision est fixée à 1255.00 Euros (MILLE DEUX CENT CINQUANTE CINQ EUROS).

Les provisions seront payables dans les conditions et aux dates des paiements du loyer telles qu'indiquées à l'article IV ci-dessus.

Au cas où la provision versée se révélerait inférieure aux charges antérieures, le PRENEUR s'engage à rembourser sur premier appel du BAILLEUR, toutes les sommes qui se révéleraient nécessaires pour compenser le montant des charges réelles. La provision sera réajustée en fonction des charges réelles.

Le BAILLEUR effectuera un arrêté annuel des comptes dans un délai de trois mois suivant la reddition des comptes pour les immeubles en copropriété. Ce délai est fixé au 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi pour les immeubles en toute propriété.

Le BAILLEUR communique au PRENEUR, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

Le mode de répartition de ces charges figure dans l'annexe 3.

Lorsque Le BAILLEUR a plusieurs locataires dans un ensemble immobilier le mode répartition des charges ou des coûts des travaux entre les différents locataires occupant l'immeuble figure dans l'annexe 3.

En cours de bail, le BAILLEUR informera le locataire de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges ci-dessus.

Si, en fin d'année, les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le PRENEUR s'engage à rembourser, sur premier appel du BAILLEUR, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles. Les sommes trop versées viendraient en déduction des provisions de l'année en cours.

- 3 - Au cas où, pour une raison quelconque, le PRENEUR serait amené à quitter les locaux objets du présent bail, le montant correspondant au décompte des provisions versées par le PRENEUR jusqu'à son départ et les charges réellement payées par le BAILLEUR jusqu'à cette époque, se fera de plein droit par imputation, le cas échéant, sur le dépôt de garantie tel que prévu aux présentes.

ARTICLE VIII - CESSION - SOUS-LOCATION - DOMICILIATION

Exploitation personnelle des locaux

Le PRENEUR s'engage à exploiter personnellement les locaux loués, aucune autre entité ne pouvant jouir des Locaux Loués à la place du PRENEUR ou conjointement avec lui. A titre dérogatoire le PRENEUR pourra consentir un contrat de location-gérance, dont une copie sera remise au BAILLEUR pour information.

Le PRENEUR ne pourra notamment en transférer la jouissance à un tiers par le biais d'un contrat de prêt à usage, convention d'occupation précaire...

Cession

La cession du droit au bail seul est strictement interdite.

En revanche, le PRENEUR pourra apporter ou céder son droit au présent bail, en totalité à l'acquéreur de son fonds de commerce, en respectant cependant les conditions suivantes, et ce, à peine d'acquisition de la clause résolutoire, si bon semble au BAILLEUR :

a) Avant toute cession du fonds de commerce, le PRENEUR devra solliciter l'accord préalable et par écrit du BAILLEUR et ce, dans un délai de 15 jours. Pour obtenir son accord, le PRENEUR devra adresser au BAILLEUR le projet d'acte.

b) La cession du fonds de commerce ne pourra intervenir sans qu'aient été réglés préalablement tous arriérés de loyers, taxes, charges et accessoires.

c) Le cessionnaire devra s'obliger solidairement avec le PRENEUR, devenu cédant, au paiement des loyers, charges, taxes ou autres et à l'exécution du présent bail, de manière que le BAILLEUR puisse agir directement contre lui si bon lui semble, sans préjudice de son droit de poursuivre directement le PRENEUR, étant précisé que l'obligation du cessionnaire n'est nullement limitée à la date d'effet de la cession, mais au contraire rétroagira au jour de la prise d'effet du présent bail, de telle manière par exemple, que si, au jour de la cession, le PRENEUR étant débiteur d'arriérés de loyers accessoires ou toutes autres sommes, garantie solidaire de paiement de ces arriérés, accessoires ou dettes, serait due par le cessionnaire.

d) Lors de la livraison des locaux cédés, le cédant et le cessionnaire s'engagent impérativement, sous peine d'application de la clause résolutoire, à réaliser un état des lieux d'entrée par huissier de justice à leurs frais exclusifs.

e) Toute cession du fonds de commerce autorisée devra comporter la stipulation d'une garantie solidaire du cédant et de tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers et des charges, comme pour l'exécution de toutes les conditions du bail, en ce comprises les indemnités dues consécutivement à sa résiliation et ce pendant une durée de trois ans suivant la cession, et ce conformément à l'article L. 145-16-2 du code de commerce, et alors même qu'ils ne seraient plus dans les locaux loués et auraient eux-mêmes cédé leur droit.

Par dérogation à l'article L. 145-16-1 du code de commerce, la garantie s'appliquera alors même que le BAILLEUR n'aura pas informé le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci, le BAILLEUR n'étant pas tenu de cette obligation d'information.

Un exemplaire de la cession devra être remis gratuitement au bailleur 10 jours au plus tard avant l'expiration du délai d'opposition.

Sous-location

Toute sous-location totale ou partielle est interdite.

Le PRENEUR ne pourra donner en sous-location, tout ou partie des locaux faisant l'objet des présentes, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

En tout état de cause, en cas de sous-location autorisée, le PRENEUR demeurera seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer à l'égard du BAILLEUR, et seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le sous-bail éventuel n'ayant sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par le PRENEUR du chef des présentes, les parties convenant expressément que les lieux loués forment un tout indivisible.

En conséquence, la sous-location sera consentie par le PRENEUR, à ses risques et périls, qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire.

B,

u

Domiciliation

Toute domiciliation est interdite, sauf au profit des sociétés du PRENEUR ou du locataire – gérant.

ARTICLE IX - ASSURANCES

1 - Assurance du PRENEUR :

Le PRENEUR assurera les risques propres à son exploitation auprès d'une compagnie notoirement solvable ayant son siège en France ou agréée en France.

Le PRENEUR devra assurer et maintenir assurés pendant tout le cours du bail, de ses renouvellements, maintien dans les locaux Loués, tacite reconduction, ses aménagements et équipements, mobiliers, supports informatiques ou électroniques, matériels et marchandises, glaces, installations et aménagements, cloisons vitrées, fenêtres et portes en verre contre les risques d'incendie, de courts circuits, de vol, la foudre, d'explosion, de dégâts des eaux, de bris de glace, de frais de déplacement et remplacement desdits objets et tous autres risques généralement assurés, et se garantira contre les risques professionnels de son activité, les pertes de jouissance consécutives à un sinistre et les recours des voisins et des tiers.

Le PRENEUR a l'obligation d'assurer sa responsabilité civile, notamment dans l'exercice de son activité, de souscrire toutes les assurances et exercer tous recours directs à raison de vols ou détériorations dont lui-même ses préposés ou ses biens pourraient être victimes, le BAILLEUR déclare, conformément à l'article 1725 du Code Civil, qu'il ne le garantit pas du trouble qui pourrait être apporté par des tiers à sa jouissance et décline toute responsabilité pour les accidents de toutes natures pouvant survenir, d'assurer sa privation de jouissance et perte d'exploitation.

Les polices d'assurances souscrites par le PRENEUR devront toutes prévoir que les assureurs seront tenus d'aviser le BAILLEUR de toutes modifications ou suspensions de garanties ainsi qu'en cas de résiliation. Dans ce dernier cas, la résiliation ne pourra produire ses effets qu'un mois après notification de l'assureur au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le PRENEUR s'engage à maintenir toutes les assurances pendant l'occupation des locaux même irrégulière, et en régler ponctuellement les primes et à justifier de cette assurance à première demande de la part du BAILLEUR.

Il devra déclarer au BAILLEUR par tous moyens, immédiatement, tous sinistres, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent pour le propriétaire, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant, pour le BAILLEUR, de ce sinistre et du retard apporté à sa déclaration aux assureurs.

Dans l'hypothèse où des modifications dans la destination et/ou l'exploitation des locaux donnés à bail, ayant été autorisées par le BAILLEUR, nécessiteraient la souscription de polices d'assurances complémentaires, ces dernières seraient souscrites par le PRENEUR tant au titre des obligations du BAILLEUR en matière d'assurance de l'Immeuble qu'au titre des obligations qui concernent le PRENEUR.

De manière générale, si l'activité exercée par le PRENEUR entraînait, soit pour le BAILLEUR, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le PRENEUR sera tenu d'indemniser le BAILLEUR du montant de la surprime payée par lui et de le garantir contre toute réclamation de voisins. Le PRENEUR s'engage à communiquer immédiatement au BAILLEUR tous éléments susceptibles d'aggraver les risques et de modifier les taux de primes. Si une règle proportionnelle était appliquée suite à un sinistre du fait de l'inobservation par le PRENEUR de l'une quelconque de ses obligations contractuelles, le PRENEUR sera tenu d'indemniser le BAILLEUR de toutes conséquences de cette inobservation.

De convention expresse, toutes indemnités dues au PRENEUR par toutes compagnies d'assurances en cas de sinistre affectant l'Immeuble et les installations de nature immobilière dont il est doté, seront affectées au privilège du BAILLEUR, les présentes valant en tant que de besoin transport à concurrence des sommes qui pourront être dues, le BAILLEUR s'obligeant à notifier son privilège à la compagnie d'assurance du PRENEUR par lettre recommandée avec accusé de réception.

Lorsque le montant de l'indemnité aura été fixé entre le PRENEUR et son assureur, et dans la mesure où aucune somme ne serait due, à cette date, par le PRENEUR au BAILLEUR au titre des présentes, ce dernier s'engage à première demande du PRENEUR, à lui délivrer une lettre de désistement de la délégation, l'autorisant à percevoir ladite indemnité.

Le PRENEUR s'engage également à ce que la rubrique relative aux assurances figurant dans les baux qui viendraient à être établis entre lui-même et des sous-locataires éventuels soit identique à celle énoncée aux présentes.

2 - Renonciation réciproque :

Le PRENEUR et le BAILLEUR veilleront à la cohérence et à la complémentarité de leurs assurances respectives.

Le BAILLEUR renonce pour lui-même à tout recours à l'égard du PRENEUR et de ses assureurs, et il s'oblige à obtenir de ses assureurs une renonciation identique contre le PRENEUR et ses assureurs.

Corrélativement, le PRENEUR renonce pour lui-même à tout recours contre le BAILLEUR et ses assureurs, et il s'oblige à obtenir de ses assureurs une renonciation identique contre le BAILLEUR et ses assureurs.

Le PRENEUR s'oblige à introduire dans les contrats de sous-locations éventuels qui pourraient être signés postérieurement aux présentes, une stipulation aux termes de laquelle le sous-locataire renonce à tout recours contre le PRENEUR et ses assureurs, ainsi que le BAILLEUR et ses assureurs, et s'obligent à obtenir de leurs assureurs une renonciation similaire. Réciproquement le PRENEUR et le BAILLEUR renoncent pour eux à tout recours contre les sous-locataires et leurs assureurs, et s'obligent à obtenir de leurs assureurs une renonciation identique contre les sous-locataires et leurs assureurs.

ARTICLE X - RESPONSABILITE - RECOURS

Le PRENEUR renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

- 1 - En cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble.
- 2 - En cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble, ainsi que pour toutes conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le PRENEUR au concierge.
- 3 - Au cas où les lieux loués viendraient à être détruits en totalité ou en partie, par vétusté, vice de construction, cas fortuit ou toute autre cause indépendante de la volonté du BAILLEUR. En outre, le bailleur aura la faculté de résilier de plein droit et sans indemnité le présent bail, conformément à l'article 1722.
- 4 - En cas d'interruption même prolongée et quelle qu'en soit la cause, de l'eau, du gaz, de l'électricité, du chauffage, de l'ascenseur et plus généralement de toute source d'énergie et fluide quelconque.
- 5 - En cas de trouble apporté à la jouissance du PRENEUR par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, le PRENEUR devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.

Le PRENEUR s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble ou au voisinage. Il s'engage à se substituer au BAILLEUR dans toute instance judiciaire qui serait engagée à ce titre.

- 6 - En cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

ARTICLE XI - VISITE

Le PRENEUR s'engage à laisser le BAILLEUR, ses représentants, le syndic de copropriété, architectes, et ouvriers à pénétrer à tout moment au cours de l'occupation dans les lieux loués pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires, réaliser tous travaux et lorsque le BAILLEUR l'estimera utile, à condition de prévenir le PRENEUR au moins 48 heures à l'avance.

Le PRENEUR s'engage également à laisser le BAILLEUR, ses représentants ou toute personne mandatée par lui faire visiter les locaux en vue de leur location ou de leur vente tous les jours ouvrables de 9 H à 12 H et de 14 H à 18 H.

Dans ce cadre, le BAILLEUR pourra apposer sur/ou dans les lieux loués toute enseigne ou tout écriteau indiquant que lesdits lieux sont à louer ou à vendre.

ARTICLE XII - RESTITUTION DES LOCAUX

Le PRENEUR devra restituer les clés des locaux loués le jour où finira son contrat ou le jour du déménagement si celui-ci le précède, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clés et leur acceptation par le BAILLEUR ne porteront aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le PRENEUR le coût des réparations de toute nature dont il est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du présent contrat.

En cas de changement de serrure ou rajout de fermeture, les clés seront obligatoirement remises au BAILLEUR.

Avant de déménager, le PRENEUR devra préalablement à tout enlèvement, même partiel du mobilier et du matériel, justifier par présentation des acquits, du paiement de toute facturation correspondant aux abonnements et consommations de gaz, électricité et téléphone, de même que du paiement des contributions directes ou indirectes à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et être à jour de tous arriérés de loyers et accessoires.

Il devra rendre les locaux loués - en ce compris les travaux et amélioration du PRENEUR devenus la propriété du BAILLEUR par voie d'accession -, en bon état conformément aux obligations lui incombant en vertu du présent contrat, la vétusté étant prise en charge par le PRENEUR.

Le PRENEUR devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations par des entreprises qualifiées avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du BAILLEUR, dont il supportera les honoraires.

Un état des lieux de sortie sera dressé dans les conditions de l'ARTICLE VI « CONDITIONS DE LA LOCATION » des présentes, au jour prévu pour la restitution des clés qui aura pour objet de déterminer l'état des locaux loués et éventuellement de définir les travaux,



entretien et réparations qui auraient dû être réalisés par le PRENEUR. Les frais et honoraires de l'état des lieux de sortie sont à la charge exclusive du PRENEUR.

Le BAILLEUR aura la faculté de notifier postérieurement à l'état des lieux de sortie un devis des travaux de remise en état comparativement à l'état figurant dans l'état des lieux d'entrée.

ARTICLE XIII - TOLERANCE – MODIFICATION - INDIVISIBILITE

Les présentes expriment l'intégralité de l'accord des parties relativement au présent bail, et annulent et remplacent toute convention antérieure écrite ou orale s'y rapportant directement ou indirectement.

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

Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérance, soit de la passivité du BAILLEUR, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

Les parties conviennent expressément que les locaux loués forment un tout indivisible. Le présent contrat est déclaré indivisible au bénéfice des parties. En cas de co-preneurs par l'effet du présent bail, de cession, ou de la loi (en cas de décès), l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'exécution des clauses et condition du bail. Ils supporteront, en outre, et dans les mêmes conditions, les frais de la signification prévue à l'article 877 du Code civil.

ARTICLE XIV – ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Conformément aux dispositions des articles L 125-5 et suivants du code de l'environnement un état des risques et pollutions, aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués est annexé aux présentes.

Le PRENEUR reconnaît en avoir pris connaissance et s'interdit tout recours à ce sujet contre le BAILLEUR.

ARTICLE XV - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le PRENEUR dispense expressément le BAILLEUR d'avoir à lui fournir le diagnostic de performance énergétique prévu aux dispositions de l'article L 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le PRENEUR reconnaît que ce diagnostic n'a qu'une valeur indicative et qu'il ne pourrait s'en prévaloir à l'encontre du BAILLEUR ainsi qu'il résulte de l'alinéa 2 de l'article L 134-3-1 précité.

ARTICLE XVI - SINISTRE

Le BAILLEUR informe le PRENEUR, en application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement qu'à sa connaissance les locaux loués n'ont pas fait l'objet d'un sinistre 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.

ARTICLE XVII – INFORMATION SUR LES SOLS

Si un terrain figure dans le descriptif du bail, et que celui-ci est situé dans un secteur d'information sur le sol (SIS), le locataire reconnaît avoir eu communication des informations rendues publiques par l'Etat en application des dispositions de l'article L125-6 du code de l'environnement figurant dans l'état des risques annexé aux présentes.

ARTICLE XVIII - DEPOLLUTION

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

Dans le cas où ses activités devaient donner lieu à une pollution ou à une atteinte à l'environnement, le PRENEUR en supporterait toutes les conséquences en résultant de sorte que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni même recherché à ce sujet.

Notamment le PRENEUR fera le nécessaire, préalablement à son départ, pour procéder à l'évacuation de ses déchets. En particulier, il procédera à l'enlèvement, au tri et la mise en décharge ou en centre de stockage des remblais ou toute pollution au titre de la loi sur les déchets, et supportera la charge des frais additionnels liés à ces opérations sans plafond ni franchise, ni aucune limite dans le temps et sans indemnité.

ARTICLE XIX – DROIT DE PREEMPTION EN CAS DE VENTE DES LOCAUX LOUES

Conformément à l'article L 145-46-1 du Code de commerce, le PRENEUR bénéficiera d'un droit de préemption ou de préférence en cas de vente des locaux loués.

Cependant, cet article n'est pas applicable « 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. Il n'est pas

non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint ».

ARTICLE XX - CLAUSE PARTICULIERE

La facturation de l'eau froide est en supplément de la provision pour charges trimestrielle et se calcule suite au relevé du compteur en sous-sol que le PRENEUR s'engage à communiquer tous les semestres.

Le PRENEUR s'engage à payer cette consommation en plus de sa provision trimestrielle de charges, et ce dès réception de la facturation du BAILLEUR.

L'obligation de délivrance du BAILLEUR étant limitée à la remise des locaux dans leur état actuel, le PRENEUR devra veiller à l'isolation phonique et coupe-feu des locaux, et au traitement complet des odeurs et des fumées afin que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet et qu'aucun trouble ne puisse être apporté aux autres occupants de l'immeuble, le PRENEUR s'obligeant le cas échéant à faire réaliser à ses frais exclusifs tous travaux d'isolation phonique et coupe-feu, ce qu'il accepte expressément.

Le PRENEUR s'engage à veiller à ce que la cour intérieure de l'immeuble et l'escalier de service ne soient jamais encombrés de son fait.

ARTICLE XXI - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer et/ou d'indemnité d'occupation ou accessoires à l'échéance prévue, ou d'inexécution de l'une quelconque des clauses du présent contrat et UN MOIS après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire resté sans effet, et exprimant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

Si, au mépris de cette clause, le PRENEUR refusait de quitter immédiatement les lieux, il y serait contraint, en exécution d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent ou toute autre juridiction statuant en référé et exécutoire par provision nonobstant appel, qui après avoir constaté la résiliation du bail prononcerait l'expulsion du PRENEUR sans délai. En outre, une indemnité d'occupation mensuelle et indivisible, égale à la valeur d'un quart d'une annuité du loyer alors en vigueur, sera due au BAILLEUR.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire le montant total des loyers d'avance, et le dépôt de garantie, resteront acquis au BAILLEUR, à titre de premiers dommages-intérêts.

L'ensemble des frais, honoraires (même d'avocats), émoluments, débours, droits qui seront exposés et notamment les frais de commandement et de procédure, le droit proportionnel dû à l'huissier de justice, seront à la charge du PRENEUR qui s'y oblige en s'engageant à rembourser le BAILLEUR à première demande, sous sanction de la présente clause.

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer et des accessoires, le montant de la quittance sera majoré de plein droit, sans mise en demeure et sans aucune formalité, de 10 % à titre de clause pénale expresse, cette clause ne faisant pas obstacle à l'application des intérêts de retard et à l'application des dispositions de la "Clause Résolutoire".

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

ARTICLE XXII - ENREGISTREMENT

Les parties déclarent ne pas soumettre les présentes à la formalité de l'enregistrement, se réservant la faculté d'y procéder ultérieurement à la demande d'une des parties. En ce cas, les frais et droits correspondants seront supportés par le PRENEUR.

ARTICLE XXIII - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires résultant du présent bail d'un montant de 2160.00 Euros TTC ou qui en seraient la suite, sont à la charge du PRENEUR. Le service d'avis d'échéance sera facturé 4.90 Euros par terme. Cette somme variera en fonction du tarif d'affranchissement, sur la base du tarif en vigueur.

ARTICLE XXIV - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le BAILLEUR fait élection de domicile en sa demeure et le PRENEUR dans les lieux loués.

ARTICLE XXV - FICHER INFORMATIQUE

Consentement Société **ACHILLE**

Oui, j'autorise seulement Foncia Groupe et ses filiales à me tenir informé(e) de leurs offres (voir mentions détaillées ci-dessous)

Oui, j'autorise Foncia Groupe et ses filiales, pour améliorer leur connaissance client et leurs offres de services, à analyser mes données personnelles
(voir mentions détaillées ci-dessous)

Oui, j'autorise aussi les partenaires de Foncia Groupe à me tenir informé(e) de leurs offres (voir mentions détaillées ci-dessous)

Les données à caractère personnel recueillies par FONCIA PARIS RIVE DROITE, SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEES, filiale de Foncia Groupe, responsable du traitement, font l'objet d'un traitement automatisé pour les besoins de l'exécution de la gestion des biens immobiliers et des clients, et la réalisation d'opérations relatives à la prospection.

Ces données sont destinées à Foncia Groupe.

Certaines peuvent être transmises aux autres entités du Groupe, ou à des partenaires, à des fins de prospection dans le cadre des activités liées à l'exécution du présent contrat ou la communication de services analogues.

Si vous recevez, de la part de Foncia Groupe ou ses autres entités, des offres pour des services directement liés à votre contrat ou vos demandes, vous disposerez systématiquement de la faculté de vous désinscrire des communications-support de l'envoi de ces offres.

Elles seront conservées durant toute la durée de la relation commerciale et pendant une durée maximale de 5 ans à compter de la fin de la relation commerciale conformément à l'article 2224 du code civil et à l'article L561-12 du code monétaire et financier relatif à l'obligation de conservation des informations des clients dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. Les registres légaux tenus par FONCIA PARIS RIVE DROITE, SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEES doivent être conservés pendant dix ans (articles 53, 65 et 72 du décret du 20 juillet 1972).

Conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 dans sa version en vigueur et au Règlement européen (UE) 2016/679, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, de limitation et de suppression des informations vous concernant - à formuler auprès de Foncia Groupe en contactant directement FONCIA PARIS RIVE DROITE, SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEES à l'adresse mail suivante : parisrivedroite@foncia.fr ou le délégué à la protection des données (DPO) à l'adresse mail suivante : dpo@foncia.fr.

Vous disposez également du droit de faire une réclamation auprès de la CNIL, sur son site internet ou par voie postale CNIL - 3 Place de Fontenoy TSA 80715 - 75334 PARIS Cedex 07.

Fait à Paris, le

26/07/2019

En deux exemplaires,

LE PRENEUR

LE BAILLEUR

Mots rayés nuls :

Lignes rayées nulles :

ANNEXE 1 – INVENTAIRE ET REPARTITION DES CHARGES PRENEUR ET BAILLEUR

CATEGORIE DE CHARGES, TAXES ET ACCESSOIRES	PRESTATIONS CONCERNEES	Preneur	Bailleur
FLUIDES	Abonnement et frais de consommation de chauffage, eau, climatisation, électricité, et tous autres fluides	X	
	Les menues réparations portant sur les locaux loués et sur l'immeuble ainsi que de tous leurs équipements, de la chaufferie, des groupes électrogènes, des installations électriques, des canalisations et généralement de tous équipements concourant au bon fonctionnement et à la sécurité des Locaux Loués et de l'immeuble	X	
	Les grosses réparations de l'article 606 du Code civil (1) Les honoraires techniques afférents auxdits travaux		X
TRAVAUX OU REPARATIONS	Les travaux de réparation, d'embellissement, de réfection, de remplacement, d'amélioration, de modernisation des lieux loués et de tous leurs équipements ainsi que de l'extraction et de son conduit	X	
	Les honoraires techniques afférents audits travaux		
	Si les Locaux loués ne comportent pas de compteur individuel d'eau, de gaz ou d'électricité le Bailleur se réserve le droit d'exiger à tout moment de la location la pose d'un compteur individuel. Le Preneur aura à supporter tous les frais de modification, d'installation, de pose, d'honoraires et de fourniture de conduite et de compteurs, avec tous les accessoires	X	
	L'ensemble des diagnostics, notamment environnementaux, performance énergétique		X
	Les frais de nettoyage, et contrats d'entretien des locaux loués et de l'immeuble (et notamment les parties communes) en ce compris l'ensemble des éléments techniques et du matériel (désourisisation, dératissage notamment)	X	
	Les frais d'entretien et de maintenance ainsi que l'exploitation des appareils de production d'énergie, de chauffage et de climatisation	X	
ENTRETIEN	Les frais d'entretien portant sur les locaux loués et sur l'immeuble ainsi que de tous leurs équipements, de la chaufferie, des groupes électrogènes, des installations électriques, des canalisations, le conduit d'extraction et généralement de tous équipements concourant au bon fonctionnement et à la sécurité des Locaux Loués et de l'immeuble	X	
	Acquisition et renouvellement du matériel nécessaire à la gestion et à l'exploitation	X	
	Dès lors qu'ils ne relèvent pas des grosses réparations selon l'article 606 du Code Civil, le Preneur devra effectuer à ses frais, tous travaux qui pourraient être prescrits par les lois, les règlements ou les autorités administratives, lors de l'entrée en jouissance ou en cours de bail, aux fins notamment de permettre l'utilisation des Locaux Loués, en conformité avec la réglementation et législation actuelle ou future, quelle que soit la nature des prescriptions administratives (hygiène, sécurité, législation du travail, accessibilité...), et notamment l'accessibilité handicapés, le retrait du plomb, l'amélioration énergétique et environnementale, le traitement contre les insectes xylophages	X	
MISE EN CONFORMITE		X	




ASSURANCES	Les primes d'assurance et de responsabilité civile acquittées par le Bailleur portant sur les Locaux Loués et l'ensemble immobilier, et par exemple sans que cette liste ne soit limitative, les assurances incendie et explosion, vandalisme et bris de glace, responsabilité civile, dégâts des eaux..., y compris les honoraires et frais de courtage		X
	La taxe foncière		X
	La taxe de balayage, d'enlèvement des ordures ménagères, les droits y afférents, frais et autres	X	
	Plus généralement les taxes locales, contributions, ou redevances diverses à payer au titre de régies municipales, afférentes à l'immeuble ou l'ensemble immobilier	X	
	Les taxes sur les bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement applicables en Ile-de-France	X	
TAXES ET IMPOTS	et plus généralement, tous impôts, taxes, redevances, contributions et charges assis ou à asséoir sur les Locaux Loués ou l'immeuble qui existent ou qui pourraient être créés ultérieurement et liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement sous quelque forme et à quelque titre que ce soient, notamment en remplacement ou en supplément de ceux ci-dessus visés, et par exemple les taxes environnementales...	X	
	Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble		X
DECHETS	Les frais d'élimination et de tri des déchets communs	X	
	Les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales et fiscales du personnel affecté à l'immeuble chargé de la surveillance, de réparation, de la sécurité et du gardiennage, de l'exécution des tâches concernant des services ou des prestations, de l'entretien et de la propreté des Locaux Loués et de l'immeuble, ainsi que tout le personnel suppléant ou intérimaire	X	
FRAIS, SALAIRES ET HONORAIRES DES PRESTATAIRES EXTERNES	Rémunération des entreprises extérieures affectées à différentes tâches	X	
	La rémunération du ou des mandataires chargés de la gestion, de la maintenance et de l'administration de l'immeuble et des Locaux Loués, notamment les honoraires de gestion ou à défaut de gestion externe		X
	Les frais de diagnostics et contrôles de toute nature portant sur l'immeuble qu'ils relèvent de réglementations ou législations présentes ou futures		X
	Les honoraires du syndic	X	
	(1) Article 606 du Code civil : Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien.		

e





FONCIA ANNEXE 2 - ETAT RECAPITULATIF DES TRAVAUX REALISES DANS LES 3 ANNEES
PRECEDANT LA SIGNATURE DU BAIL
ETAT PREVISIONNEL DES TRAVAUX A REALISER DANS LES 3 ANNEES
SUIVANT LA SIGNATURE DU BAIL

Bailleur : FONCIA PARIS RIVE DROITE, Société par actions simplifiée au capital de 50 000 EUROS, dont le siège social est situé 9 RUE CHAUCHAT 75427 PARIS CEDEX 09, représentée par son Directeur Général Monsieur Ronan CHAZAREIN, lui-même représenté par Madame Séverine CAUSSADE-VAYSSE, et agissant en qualité de mandataire de Monsieur ROUCHEUX JACQUES

Preneur : La société « ACHILLE B », Société par Actions Simplifiée à associé unique, au capital de 8.000 Euros, dont le siège social est situé : 11, rue Castex – 75004 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro : 823 646 344, représentée aux fins de signature des présentes par Président et associé unique, Monsieur Alexandre BAILLOT

Adresse des lieux loués : 51-53 AVENUE FRANKLIN ROOSEVELT 75008 PARIS

N° des lots loués : 2, 33, 34

Date d'effet du bail : 26/07/2019

I - ETAT RECAPITULATIF DES TRAVAUX REALISES DANS LES 3 ANNEES PRECEDANT LA SIGNATURE DU BAIL

Il est précisé qu'il s'agit exclusivement des travaux dont il a connaissance au jour de la signature du bail et auxquels il a participé financièrement.

Année	Nature des travaux	Montant
2019	remplacement nourrice cave	4 835.00
2019	rénovation et mise en conformité ascenseur	29 645.00
2018	rénovation loge	16 630.00
2017	néant	

II - ETAT PREVISIONNEL DES TRAVAUX QUE LE BAILLEUR ENVISAGE DE REALISER DANS LES 3 ANNEES SUIVANT LA SIGNATURE DU BAIL

Année	Nature des travaux	Montant prévisionnel
2020	Cimentage des caves	4 403.63

Il est précisé qu'il s'agit exclusivement des travaux dont le Bailleur a connaissance au jour de la présente. Dans l'hypothèse où de nouveaux travaux seraient programmés postérieurement à la présente, le bailleur en informera le Preneur. Les travaux visés pourront évoluer, ce que le Preneur accepte.

Le Bailleur ou tout tiers (notamment la copropriété) sont libres de ne pas réaliser les travaux précités, s'agissant d'une simple faculté.



**ANNEXE 3 – REPARTITION DES CHARGES – IMPÔTS – TAXES – REDEVANCES
COÛT DES TRAVAUX**

N° de lot	Type de lot	Type de charges	Base immeuble	Base ensemble des locataires du bailleur	Tantièmes du lot
2, 33, 34	Local, caves	Charges communes générales	10000	4742	254
		Charges générales à 20%	7399		241
		Charges générales à 10%	2601		13
		Dépenses particulières bât A	10000		318
		Dépenses bât A (T.V.A normal)	6744		302
		Dépenses bât A (T.V.A réduit)	3256		16
		Dépenses chauffage bât A	1000		38
		Dépenses chauffage T.V.A 20%	664		38
		Entretien compteur	10000		318
		TEOM 2018 : 198.27 € (base 2018)			

h.

Etat des Risques et Pollutions

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

Référence : 2782870

Date de réalisation : 19 juillet 2019 (Valable 6 mois)

Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :
N° 2012169-0001 du 7 juin 2012.

REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien
51-53 Avenue Fr.Roosevelt
75008 Paris

Baillieur
ROUCHEUX JACQUES



SYNTHESE

A ce jour, la commune de Paris 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	révisé	19/04/2007	non	non	
R111.3	Mouvement de terrain Dû à des cavités anthropiques ...	approuvé	19/03/1991	non	non	
R111.3	Mouvement de terrain Dû à des cavités naturelles	approuvé	25/02/1977	non	non	
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 8).

** 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
Déclaration de sinistres indemnisés.....	3
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	4
Annexes.....	5

Etat des Risques et Pollutions

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

en application des articles L.125-5 à 7, R.125-26, R.563-4 et D.563-8-1 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° **2012159-0001** du **07/06/2012**

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : **19/07/2019**

2. Adresse

51-53 Avenue Fr. Roosevelt
75008 Paris

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

Inondation Mouvement de terrain Incendies de forêts Explosions ou impacts Submersions marines Avalanches
 Mouvement de terrain Incendies de forêts Explosions ou impacts Submersions marines Avalanches

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

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

Traitements de surface Affaissements Subsidence Rayonnement Liens miniers
 L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm **non**
 si oui, les travaux prescrits dans le règlement du PPR minier ont été réalisés

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

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement **non**
 L'immeuble est situé en zone de prescription **non**
 si oui, les travaux prescrits dans le règlement du PPR ont été réalisés
 La situation de l'immeuble ne constitue pas un danger pour la santé publique, les travaux prescrits ont été réalisés
 La situation de l'immeuble ne constitue pas un danger pour la santé publique, les travaux prescrits ont été réalisés

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

en application des articles R.563-4 et D.563-8-1 du code de l'environnement modifiés par l'Arrêté et les Décrets 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 R1333-29 du code de la santé publique, modifiés par le Décret n°2018-434 du 4 juin 2018
 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 **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) **sans objet**
 Aucun secteur relatif à l'information sur les sols n'a été arrêté par le Préfet à ce jour

Parties concernées

Bailleur ROUCHEUX JACQUES à Paris le 26/07/2019
Locataire *Stu Autisme* à Paris le *26/07/2019*

Attention ! SIS 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 le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état. Article 125-5 (V) du Code de l'environnement : En cas de non respect des obligations d'information du vendeur ou du bailleur, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix de vente ou de la location.

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 Paris

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	27/07/2018	27/07/2018	07/12/2018	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	15/01/2018	05/02/2018	15/02/2018	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	09/07/2017	10/07/2017	07/12/2018	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	28/05/2016	05/06/2016	09/06/2016	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/06/2005	23/06/2005	22/04/2006	<input type="checkbox"/>
Sécheresse et réhydratation - Tassements différentiels	01/07/2003	30/09/2003	11/03/2006	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/07/2001	07/07/2001	11/08/2001	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/>
Mouvement de terrain				
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	30/05/1999	30/05/1999	24/08/1999	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	18/07/1994	19/07/1994	17/12/1994	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	29/04/1993	30/04/1993	10/10/1993	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	31/05/1992	01/06/1992	05/11/1992	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/05/1992	25/05/1992	16/01/1993	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	27/06/1990	27/06/1990	19/12/1990	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	05/06/1983	06/06/1983	05/08/1983	<input type="checkbox"/>

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 : Paris - Paris
Commune : Paris

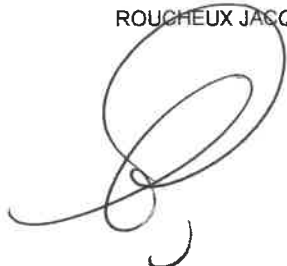
Adresse de l'immeuble :
51-53 Avenue Fr.Roosevelt
75008 Paris
France


Etabli le :

Bailleur :

Locataire :

ROUCHEUX JACQUES



Sté Antoine


Prescriptions de travaux

Aucune

Documents de référence

> Arrêté Préfectoral n° 2012159-0001 du 7 juin 2012

Sauf mention contraire, ces documents font l'objet d'un fichier complémentaire distinct et disponible auprès du prestataire qui vous a fourni cet ERP.

Conclusions

L'Etat des Risques délivré par CONSTATIMMO en date du 19/07/2019 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2012159-0001 en date du 07/06/2012 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

> Cartographies :

- Cartographie réglementaire du PPRn Inondation, révisé le 19/04/2007
- Cartographie réglementaire du R111.3 Dû à des cavités anthropiques (carrières, sapes, muches), approuvé le 19/03/1991
- Cartographie réglementaire de la sismicité

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



DOCUMENT A VALEUR INFORMATIVE



- Légende**
- Planche urbaine des maisons d'habitation (voir le règlement de l'9 mai 1987)
 - Zone à haut nombre d'habitants (voir le règlement de l'9 mai 1987)
 - Zone à faible nombre d'habitants (voir l'observation)
 - Zone à caractère industriel (voir l'observation)
 - Zone à caractère résidentiel (voir l'observation)
 - Zone rouge - grand ensemble
 - Zone verte - expansion des axes
 - Zone résidentielle des points de desserte ambulatoire (voir le règlement de l'9 mai 1987)
 - Zone en développement résidentiel (voir l'observation)
 - Limites d'annexation
- Les limites d'annexation sont indiquées sur la carte par des traits noirs. Les zones à haut nombre d'habitants sont indiquées par des traits noirs et les zones à faible nombre d'habitants par des traits blancs. Les zones à caractère industriel sont indiquées par des traits noirs et les zones à caractère résidentiel par des traits blancs. Les zones rouges sont indiquées par des traits noirs et les zones vertes par des traits blancs.

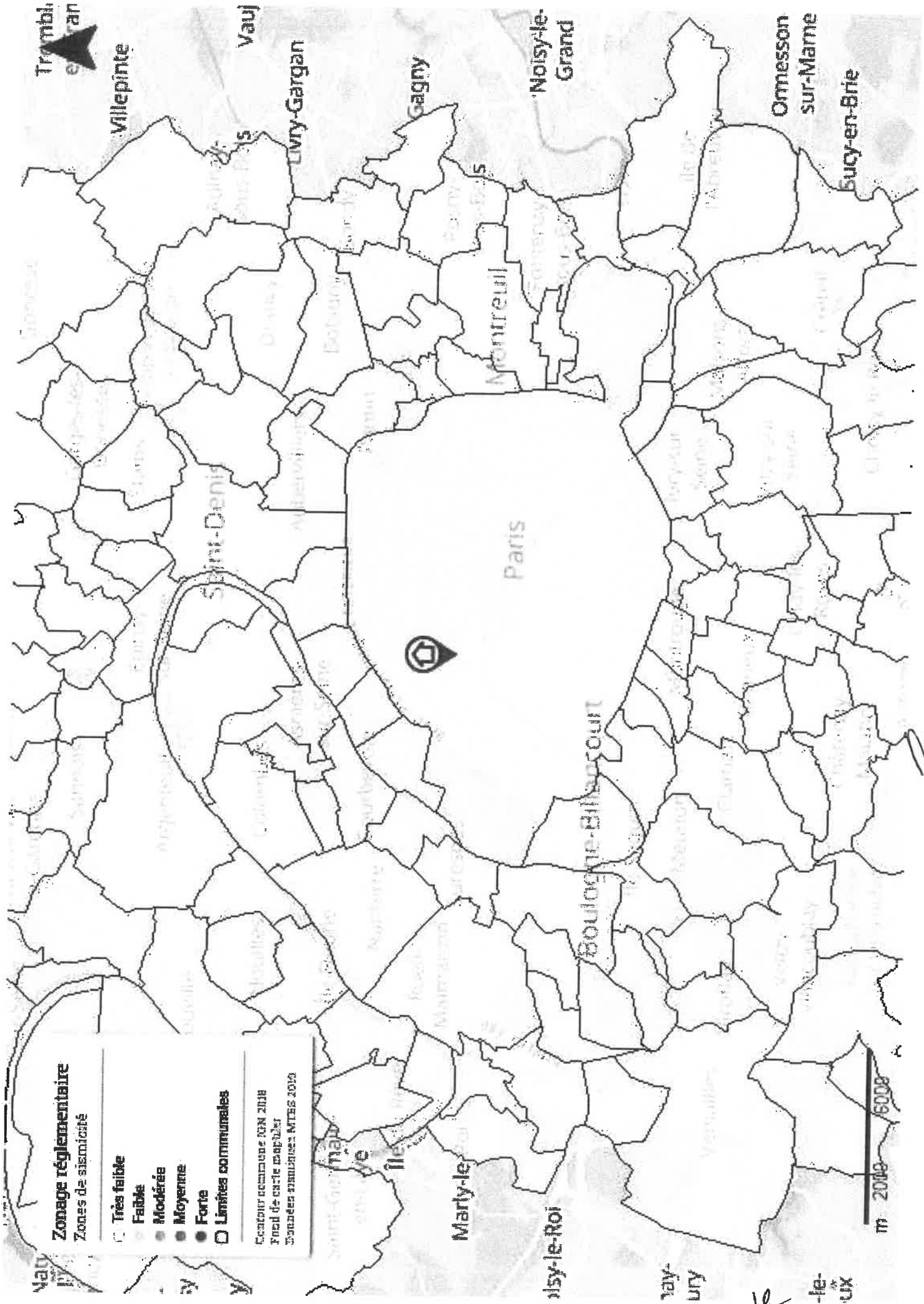
Document d'information relatif à l'information des Américains et des Américaines sur les plaques multilingues (ML)

Centre National de Recherche et d'Information sur les Langues
 4800 University Avenue
 Bethesda, MD 20814

Projet de recherche et d'information sur les plaques multilingues (ML)
 1987-1990

Document d'information relatif à l'information des Américains et des Américaines sur les plaques multilingues (ML)
 1987-1990

B



Zonage réglementaire

Zones de sismicité

- Très faible
- Faible
- Modérée
- Moyenne
- Forte
- Limites communales

Contour communal 2018
Fond de carte Copernic
Boucles numériques MTS 2019

0 2000 4000 6000
m

le -le-
ux