

# BAIL COMMERCIAL

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

1) Monsieur ~~FRANCK MERTHE~~, de nationalité Française, ~~né le 11/07/1970 à BORDEAUX~~,

2) Madame ~~VERONIQUE SEOANE~~ épouse ~~MERTHE~~ de nationalité Française, née le ~~14/03/1973~~ à ~~CHATILLON SUR SEINE~~, sans ~~état civil~~

Demeurant ensemble à ~~33480 BRACH, 9, chemin de Plantoun~~

Agissant solidairement ~~entre eux~~,

Ci-après dénommée **LE BAILLEUR**,

**ET**

La SARL en formation qui sera dénommée « PIZZERIA ROUTE 207 » dont le siège social sera 9, chemin du Plantoun à 33480 BRACH

Représentée par ses deux associés :

Monsieur Laurent IZARD, de nationalité Française, né le 11/07/1970 à BORDEAUX, artisan

Madame Véronique SEOANE, épouse de Monsieur Laurent IZARD, de nationalité française, née le 14/03/1973 à BORDEAUX, employée HYPER COSMOS

Marié sous le régime légal de la communauté réduite aux acquêts,

Demeurant ensemble à 33480 BRACH, 9, chemin de Plantoun

Agissant solidairement entre eux,

ci-après dénommé **LE PRENEUR**,

Monsieur Laurent IZARD, de nationalité Française, né le 11/07/1970 à BORDEAUX, artisan

Madame Véronique SEOANE, épouse de Monsieur Laurent IZARD, de nationalité française, née le 14/03/1973 à BORDEAUX, employée HYPER COSMOS

Marié sous le régime légal de la communauté réduite aux acquêts,

Demeurant ensemble à 33480 BRACH, 9, chemin de Plantoun

Intervenant en outre en qualité de **CAUTIONS SOLIDAIRES**

FM IC

VI  
01

*Il a été convenu et arrêté ce qui suit :*

Par les présentes, le bailleur donne à bail commercial, pour la durée, sous les charges et conditions moyennant le loyer ci-après indiqué, au preneur qui accepte, l'immeuble dont la désignation suit.

**DESIGNATION :**

Un local fermé d'une surface approximative de 45 m<sup>2</sup>, situé commune de 33480 BRACH, 28, route de Carcans comprenant une surface de vente, une réserve et un WC handicapé et, sur la façade arrière, une place de parking qui sera individualisée par le bailleur et strictement réservée au preneur qui s'interdit de la mettre à la disposition de sa clientèle.

L'ensemble est décrit dans un état des lieux annexé au bail et dressé par la SCP Christophe PEYCHEZ & Laurent GUITOU, Huissiers de Justice associés à 33160 SAINT MEDARD EN JALLES le 28 avril 2016.

Ci-après dénommé *le BIEN LOUE*.

**DESTINATION :**

Le bien loué est donné en location pour l'activité exclusive de : « RESTAURATION ITALIENNE sur place ou à emporter »,

A l'exclusion de toute autre activité

**DUREE :**

Le présent bail est conclu pour une durée de douze années (ou trois, six, neuf en cas de congé) entières et consécutives à compter du 1<sup>er</sup> MAI 2016

Pour se terminer le 30 AVRIL 2028

**CHARGES ET CONDITIONS :**

**1°/ ETAT DES LIEUX :**

Le preneur prendra le bien loué dans l'état où il se trouvera au moment de l'entrée en jouissance, et il le déclare apte à l'usage auquel il le destine.

Il ne pourra exiger du bailleur aucune remise en état ni réparation, ni aucun travail ou fourniture, ni lui faire de réclamation quelconque à ce sujet, et ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur pour vices de construction, dégradation, voirie, insalubrité, humidité, infiltration, cas de force majeure, et toutes autres causes quelconques intéressant l'état du bien loué. Le preneur se déclare prêt à supporter

FM JL

V  
0

tous inconvénients en résultant, et à effectuer à ses frais, toutes réparations et remises en état que nécessiterait l'état des lieux, mêmes celles nécessitées par la vétusté ou l'usure.

Le preneur devra également supporter, même financièrement, tous travaux dans le bien loué rendus nécessaires ou obligatoires pour l'exercice de son activité, y compris pour se mettre en conformité avec les normes d'hygiène, de sécurité ou d'accessibilité aux handicapés, de telle sorte que le bailleur ne soit tenu qu'à l'obligation de tenir le bien loué couvert selon l'usage.

## **2°/ ENTRETIEN :**

Le preneur entretiendra le bien loué en bon état de réparations locatives et d'entretien, en ce compris les dépenses afférentes aux vitrines, menuiseries, plomberie, électricité, serrurerie, sans que cette liste soit limitative, de telle manière que le bailleur ne conserve à sa charge que les grosses réparations telles que définies par l'article 606 du Code civil, savoir uniquement : la couverture et son support

Le preneur s'engage à l'expiration du bail, à rendre le bien loué en bon état desdites réparations. Le tout devra être maintenu constamment en bon état de propreté et d'entretien.

## **3°/ TRAVAUX :**

Le preneur ne pourra effectuer de modifications dans la distribution du bien loué, pratiquer des démolitions et percements de murs et de cloisons, sauf autorisation écrite préalable du bailleur.

Tous embellissements, améliorations et installations faites par le preneur dans le bien loué, resteront en fin de bail la propriété du bailleur, sans indemnité de sa part.

## **4°/ REPARATIONS :**

Le preneur souffrira toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques que le bailleur ferait exécuter dans le bien loué où dans l'immeuble dont il dépend.

Il devra même supporter tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou par les voisins, quelque gêne qui puisse en résulter pour lui.

## **5°/ GARANTIE :**

Le preneur devra garnir et tenir constamment garnis le bien loué de matériel, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des clauses et conditions du bail.

## **6°/ ASSURANCES :**

Le preneur sera tenu de contracter avec une compagnie notoirement solvable, une ou plusieurs assurances pour garantir contre l'incendie, les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les bris de vitrines, les objets mobiliers, les matériels et marchandises garnissant le bien loué, sans que cette liste soit limitative. Il devra en justifier au bailleur à première demande, ainsi que du paiement des primes.

### **7°/ JOUISSANCE :**

Le preneur ne devra rien faire dans l'immeuble qui puisse en troubler la tranquillité ou apporter un trouble de jouissance aux autres occupants ou aux autres voisins, ni par lui ni par son personnel ou sa clientèle.

Il devra satisfaire à toutes les charges de balayage, éclairage et autres de ville, police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus.

Il devra pour l'exploitation de son commerce, se soumettre aux prescriptions légales et réglementaires pouvant s'y appliquer.

Il est autorisé à installer une enseigne extérieure, à plat, au devant du bien loué, mais sous son entière responsabilité ; cette enseigne devra être solidement fixée et le preneur sera responsable de tous accidents ou taxes que son existence pourrait occasionner.

### **8°/ VISITE DU BIEN LOUE :**

Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant ou son architecte, et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans le bien loué pour constater son état, quand le bailleur le jugera à propos, sans cependant que les visites puissent être abusives ; il devra également laisser faire tous les travaux nécessaires.

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le preneur devra laisser visiter le bien loué deux heures par jour, deux fois par semaine, par toute personne munie de l'autorisation du bailleur.

Il devra dans le même temps, laisser le bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer ou à vendre.

Le droit de visite s'exercera de même en cas de mise en vente du bien loué.

### **9°/ IMPOTS ET CHARGES DIVERSES :**

Le preneur acquittera exactement les impôts, taxes et contributions de toute nature auxquels son fonds est et sera assujéti, et dont le propriétaire pourrait être responsable à un titre quelconque, et il devra en justifier au bailleur à toute réquisition et notamment à l'expiration du bail avant tout enlèvement des objets mobiliers et des marchandises.

Il devra rembourser au bailleur en même temps que chaque terme de loyer, les taxes locatives ainsi que les différentes prestations et fournitures que les propriétaires sont en droit de récupérer contre les locataires et notamment celles énumérées à l'article 38 de la Loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948.

## **10°/ CESSION – APPORT EN SOCIETE - SOUS LOCATION :**

Le preneur pourra librement céder son droit au présent bail, mais seulement à son successeur dans le même commerce.

Toute cession devra être signifiée au bailleur par acte extrajudiciaire.

Les cessionnaires devront s'obliger solidairement entre eux avec le preneur, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail. Quant au preneur, il restera garant solidaire et répondant de son successeur et de tout successeur successif, du paiement des loyers et des charges, et de l'exécution des conditions du présent bail. Il en sera de même en cas d'apport du bail en société.

Il est ici rappelé qu'en application de la Loi du 18 juin 2014 relative aux baux commerciaux, que la garantie solidaire du vendeur ou de l'apporteur en société est limitée à une durée de trois années à compter de la cession ou de l'apport en société.

Le preneur s'interdit formellement toute sous-location partielle ou totale, à titre gratuit ou onéreux, définitive ou temporaire de la présente location.

## **11°/ OBLIGATION DU BAILLEUR :**

De son côté le bailleur s'oblige à tenir les biens loués couverts selon l'usage.

Il s'interdit de louer à qui que ce soit, tout ou partie du même immeuble ou d'un immeuble immédiatement contigu pour l'exercice d'une activité strictement identique à celle prévue ci-dessus.

## **CONDITIONS PARTICULIERES :**

### **1°/ DROIT D'ENTREE :**

Il n'est pas stipulé de versement de droit d'entrée.

### **2°/ LOYER :**

Le loyer mensuel pour le bien loué est fixé à la somme de : **CINQ CENT CINQUANTE EUROS Hors Taxes ET Hors charges par mois (550,00 € H.T./MOIS)**, montant de la valeur locative payable par mois et d'avance le premier de chaque mois et pour la première fois le : 1<sup>er</sup> MAI 2016

Tout paiement aura lieu au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

FC  
FM

VI  
5

### 3°/ INVENTAIRE DES CHARGES IMPOTS ET TAXES :

En sus du loyer, le preneur remboursera au bailleur lors de chaque échéance, le montant de la TVA si l'immeuble vient à y être soumis.

Actuellement le loyer est hors TVA mais le bailleur se réserve le droit d'opter pour ce régime fiscal.

Le preneur remboursera au bailleur les 45/350èmes de la facture totale relative au compteur électrique commun qui sera notamment utilisé pour l'éclairage du parking commun ;

Le preneur remboursera également à chaque échéance, la totalité de sa taxe d'enlèvement des ordures ménagères (ou de la taxe qui lui serait substituée) ; Dans le cas où cette taxe ne serait pas individualisée par lot par l'administration fiscale, le preneur remboursera 45/350<sup>ème</sup> de la T.E.O.M. globale

De son côté le bailleur conservera à sa charge la taxe foncière

### 3°/ REVISION DU LOYER :

Le loyer ci-dessus fixé est indexé sur l'indice national des loyers commerciaux ILC publié par l'INSEE.

L'indice de base à retenir est le dernier indice connu à la date de rédaction du présent bail savoir : 108.41 4<sup>ème</sup> Trimestre 2015

La variation se fera annuellement, de façon automatique, dans un sens comme dans l'autre, et sans qu'il soit besoin de notification préalable.

En cas de remplacement de cet indice, le nouvel indice sera substitué automatiquement à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publié par l'INSEE.

En cas de disparition de l'indice adopté et à défaut d'un indice de remplacement, les parties se rencontreront pour prendre une nouvelle indexation : si elles ne peuvent s'entendre le nouvel indice sera choisi par arbitre désigné, soit d'un commun accord, soit en justice.

Les parties déclarent expressément qu'elles ont traité en considération de la présente clause d'indexation qui a été déterminante du contrat, de sorte que son inexécution totale ou partielle entraînerait la résiliation automatique de celui-ci.

### 4°/ CLAUSE RESOLUTOIRE :

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer, de charges, du dépôt de garantie ou du droit d'entrée, ou à défaut d'assurer parfaitement le bien loué ou encore à défaut d'exécuter l'une des conditions du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet et contenant déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit, *si bon semble au bailleur*, sans qu'il soit besoin de former demande en justice .

Dans le cas où le preneur se refuserait à évacuer le bien loué, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai, sur simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX, exécutoire nonobstant voies de recours.

#### **5°/ DEPOT DE GARANTIE:**

Le preneur versera, au plus tard le jour de la prise d'effet du présent contrat, la somme de **Cinq cent cinquante euros (550,00€)** à titre de dépôt de garantie et correspondant à 1 mois de loyer hors taxes.

Cette somme, non productive d'intérêts au profit du preneur, lui sera remboursée dans les deux mois suivant la fin de la location, après déduction, s'il y a lieu, des réparations locatives ou de toute somme due au bailleur ou qui pourrait lui être réclamée ou dont il pourrait être tenu pour responsable.

La différence, en plus ou en moins, sera restituée ou encaissée après vérification desdites réparations, déménagement, remise, règlement définitif des charges et production par le preneur de l'acquit des contributions, taxes ou droits quelconques qui sont à sa charge, ainsi que celui de ses consommations de gaz, d'eau, d'électricité ou téléphone.

En cas de congé donné ou reçu, le preneur ne pourra en aucun cas imposer au bailleur, que ce dépôt de garantie serve au paiement du loyer et des charges, ceux-ci devant être régulièrement payés aux dates et conditions fixées par le présent contrat, et cela sous peine de saisie.

#### **6°/ CAUTION PERSONNELLE :**

Monsieur Laurent IZARD et Madame Véronique IZARD se portent caution solidaire du preneur pour toute la durée du présent bail soit au total douze années et chacun pour une somme maxima de quinze mille euros (15 000 €) avec renonciation au bénéfice de discussion et de division)

*Voir également le paragraphe cession.*

#### **7°/ DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Le bailleur accorde d'ores et déjà au preneur la possibilité d'installer un terrasse au droit de son local sur façade principale uniquement à charge pour lui d'obtenir toutes autorisations administratives nécessaires, toutes assurances, mises aux diverses normes, d'en payer les impôts et, plus généralement d'assumer l'entière responsabilité des charges inhérentes à cette installation.

#### **8°/ FRAIS :**

Tous les frais, droits et émoluments du présent bail, de l'état des lieux, de l'état des risques naturels, miniers et technologiques, seront supportés par moitié par le preneur et le bailleur ; Il est ici précisé que le montant de ces honoraires dus à la

SCP PEYCHEZ GUITOU est égal à 400 quatre cents euros (400 €), hors taxe fiscale forfaitaire et hors TVA.

Tous les frais, droits et émoluments qui seront la suite et la conséquence du présent bail, seront également supportés et acquittés par le preneur seul qui s'y oblige.

#### **9°/ ENREGISTREMENT :**

Conformément au Code Général des Impôts, le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement ; Le preneur s'il le souhaite ou si la disposition devenait obligatoire procédera à ses frais à la formalité de l'enregistrement.

#### **10°/ ETAT DES RISQUES NATURELS MINIERS ET TECHNOLOGIQUES & DIAGNOSTICS :**

L'état des risques naturels et technologiques indiquant notamment le risque feux de forêt existant sur la commune de BRACH, demeurera annexé au présent bail

Le dossier de diagnostics obligatoires est remis par le bailleur au preneur qui le reconnaît.

#### **11°/ Etat des travaux :**

Le bailleur déclare que pour les trois années à venir il ne prévoit de faire aucuns travaux

Il déclare en outre que le bien loué vient d'être rénové tous corps de métiers et que bâtiment reste encore en travaux pour autres locaux commerciaux en R.D.C. et les 4 appartements prévus à l'étage.

#### **12°/ CONDITIONS SUSPENSIVES :**

Sans objet

#### **13°/ DROIT DE PREMPTION DU LOCATAIRE :**

En cas de vente du local commercial, le preneur dispose d'un droit de priorité dans les conditions prévues à l'article L 145-46-1 du code de commerce.

#### **14°/ ELECTION DE DOMICILE :**

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile :

Le bailleur dans sa demeure,

Le preneur dans le bien loué.

Cette élection de domicile est attributive de juridiction.

FAIT EN 09 pages et en deux exemplaires  
A BRACH  
LE 28 avril 2016

**SIGNATURES :**

**Le bailleur, M. [redacted]**

**Le bailleur Madame [redacted]**



**Pour le preneur, Monsieur Laurent IZARD, associé et gérant désigné,**

**Pour le preneur Madame Véronique IZARD, associé,**

**Monsieur Laurent IZARD, caution solidaire du preneur,**

(Bon pour caution solidaire du preneur pour toute la durée du présent bail soit au total douze années et pour une somme maxima de quinze mille euros (15 000 €) avec renonciation au bénéfice de discussion et de division)

*(Bon pour caution solidaire du preneur pour toute la durée du présent bail soit au total douze années et pour une somme maxima de quinze mille euros (15 000 €) avec renonciation au bénéfice de discussion et de division)*



**Madame Véronique IZARD, caution solidaire du preneur,**

(Bon pour caution solidaire du preneur pour toute la durée du présent bail soit au total douze années et pour une somme maxima de quinze mille euros (15 000 €) avec renonciation au bénéfice de discussion et de division)

*Bon pour caution solidaire du preneur pour toute la durée du présent bail soit au total douze années et pour une somme maxima de quinze mille euros (15 000 €) avec renonciation au bénéfice de discussion et de division.*



# Etat des risques naturels et technologiques

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

1. Cet état des risques est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral  
n° \_\_\_\_\_ du **20 novembre 2012** mis à jour le \_\_\_\_\_

## Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal

**23 route de carcans - 33480 BRACH**

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

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

oui  non

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

oui  non

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

oui  non

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

Inondation <input type="checkbox"/>	Crue torrentielle <input type="checkbox"/>	Remontée de nappe <input type="checkbox"/>
Avalanche <input type="checkbox"/>	Mouvement de terrain <input type="checkbox"/>	Sécheresse <input type="checkbox"/>
Séisme <input type="checkbox"/>	Cyclone <input type="checkbox"/>	Volcan <input type="checkbox"/>
Feux de forêt <input checked="" type="checkbox"/>	autre <input type="checkbox"/>	

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

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

oui  non

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

oui  non

\* Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

Effet thermique  Effet de surpression  Effet toxique

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

en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du code de l'environnement

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité

forte	moyenne	modérée	faible	très faible
zone 5 <input type="checkbox"/>	zone 4 <input type="checkbox"/>	zone 3 <input type="checkbox"/>	zone 2 <input type="checkbox"/>	zone 1 <input type="checkbox"/>

## pièces jointes

6. Localisation

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

vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

7. Bailleur Nom prénom

MEYRE  
MEYRE



Franck  
Olga



8. Locataire Nom prénom

PIZERRIA ROUTE 207




9. Date

à BRACH

le 22.04.2016

# QUI DOIT ET COMMENT REMPLIR L'ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES ?

LORS DE TOUTE TRANSACTION IMMOBILIERE EN ANNEXE DE TOUT TYPE DE CONTRAT DE LOCATION ECRIT, DE RESERVATION D'UN BIEN EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT, DE LA PROMESSE DE VENTE OU DE L'ACTE REALISANT OU CONSTATANT LA VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER BÂTI OU NON BÂTI

## Quelles sont les personnes concernées ?

- Au terme des articles L. 125-5 et R 125-23 à 27 du code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé.

Un état des risques, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département au maire de la commune où est situé le bien, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

## Quel est le champ d'application de cette obligation ?

- Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :
  1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
  2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application du code de l'environnement (article L. 562-2) ;
  3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit par le Préfet ;
  4. dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R 563-4 et D 563-8-1 du code de l'environnement.

NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

## Où consulter les documents de référence ?

- Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :
  - la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte ;
  - la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer ;
- L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :
  1. un ou plusieurs extraits des documents permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte ;
  2. une fiche permettant de préciser la nature et, dans la mesure du possible, l'intensité des risques dans chacune des zones et périmètres délimités par le plan prévention des risques naturels ou technologiques et dans les zones de sismicité 2, 3, 4, 5 ;
- Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.
- L'arrêté est affiché dans les mairies de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.
- Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.
- Les arrêtés sont mis à jour :
  - lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou approuvant un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou un plan de prévention des risques technologiques, ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
  - lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans ;
- Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Certains peuvent être directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

## Qui établit l'état des risques ?

- L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.
- Cet état doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.
- Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des co-locataires.

## Quelles informations doivent figurer ?

- L'état des risques mentionne la sismicité et les risques naturels ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention et auxquels le bien est exposé. Cet état est accompagné des extraits des documents de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

## Comment remplir l'état des risques ?

- Il suffit de reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence : situation au regard du ou des plans de prévention, nature des risques encourus et sismicité locale.

## L'obligation d'information sur un dommage consécutif à une catastrophe naturelle ou technologique

- Dans le cas où la commune a fait l'objet d'un ou plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique, et si le bien a fait l'objet d'une indemnisation particulière, il convient d'annexer au contrat une déclaration du ou des sinistres indemnisés et dont on a connaissance. Cette déclaration ne fait pas l'objet d'un imprimé particulier.

## La conservation de l'état des risques

- Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des risques daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail dont il est une composante.

Pour en savoir plus, consultez [www.prim.net](http://www.prim.net)

Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement - Arche Nord 925055 La Défense cedex  
standard +(33) 1 40 81 21 22

<http://www.developpement-durable.gouv.fr>

FM IC

VJ  
cu

# PROCÈS VERBAL DE CONSTAT

**DATE :** Vingt-huit avril deux mille seize

**REQUÊTE :**

- Monsieur ~~BRUNO MEYRE~~ de nationalité française, né le ~~19/04/1972~~ à ~~ST MEDARD EN JALLES~~
- Madame ~~LAURENT IZARD~~, de nationalité française, née le ~~07/04/1972~~ à ~~ST MEDARD EN JALLES~~,  
Demourant ensemble à (33480) Brach, 50 Route de ~~St-Medard~~

**LIEU DU CONSTAT :** (33480) Brach, Route de Carcans, lot n°3 du bâtiment au numéro 29

**DRESSE PAR :** Maître Christophe PEYCHEZ, Huissier de Justice associé de la Société Civile Professionnelle Christophe PEYCHEZ - Laurent GUITOU, Huissiers de Justice associés à la résidence de SAINT MEDARD EN JALLES (33), domiciliés en cette qualité 6 rue François Mitterrand, soussigné,

## EXPOSE :

Monsieur et Madame ~~MEYRE~~ indiquent qu'ils sont propriétaires d'un immeuble dans lequel se trouvent trois locaux commerciaux neufs dont un qu'ils se proposent de louer à la SARL en formation, PIZZERIA ROUTE 207, représentée par ses deux associés, Monsieur et Madame Laurent IZARD.

Je suis requis pour dresser le bail commercial, l'état des risques naturels et technologiques et l'état des lieux.



## CONSTATATIONS :

J'ai procédé aux constatations suivantes, en présence de :

- [REDACTED]
- M. et Mme IZARD

Le local est absolument neuf, sans dégradation visible sauf le nettoyage du sol qui reste à faire.

Châssis vitré fixe : avec une porte ouvrant à la française côté extérieur, en double vitrage ; serrure de sûreté et clé ;

Sol et plinthes : carrelage assorti.

Mur : peinture blanche.

Plafond : peinture blanche.

Sur façade arrière, une porte en aluminium laqué blanc : avec une partie tierce et une plus large partie, avec un loquet anti-panique.

Électricité : huit arrivées de fils au plafond pour les éclairages ; deux plinthes électriques à mi-hauteur ; une borne « issue de secours » au-dessus des deux portes extérieures ; un compteur EDF avec son disjoncteur, actuellement non branché et non plombé ; au-dessus, un boîtier de fusibles en cours d'achèvement avec plusieurs protections 30 mA, n'ont pas pu être testées ; au-dessus, un boîtier télécom avec une prise DTI.

Dans un angle de la pièce, deux pièces fermées par des grandes portes planes coupe-feu brute de décoration.

## PREMIERE PIECE A USAGE DE RESERVE

Sol et plinthes : carrelage comme la pièce.

Murs : peinture blanche.

Plafond : peinture blanche.

Électricité : un interrupteur ; une arrivée de câble pour le branchement du cumulus ; plusieurs prises de courant avec terre ; un éclairage au plafond avec globe et ampoule.

[REDACTED] me montre le cumulus 200 litres qui doit être installé dans l'angle de cette réserve. À ce moment intervient Monsieur IZARD qui demande à ce que ce cumulus ne soit pas posé à cet endroit, mais plutôt à gauche de l'issue de secours sur façade arrière. [REDACTED] répond qu'il ne s'oppose pas à ces travaux dès lors qu'ils répondent aux différentes normes en vigueur et que cette pose soit faite aux frais et sous l'entière responsabilité du locataire, ce à quoi Monsieur IZARD consent.

## WC HANDICAPES

Porte identique à la précédente : en 90 centimètres de large.

Sol et plinthes : comme les précédents.



Murs : peinture blanche.

Plafond : peinture blanche.

Électricité : un interrupteur ; deux prises de courant.

Un WC handicapé en cours de pose : avec chasse.

Un lave-main en angle.

Un coffrage en plâtre sec au niveau des branchements.

## EXTERIEUR

Les extérieurs ont été refaits comme le reste du bâtiment.

Sur le flanc de l'immeuble, se trouvent plusieurs panneaux publicitaires dont Monsieur [REDACTED] rappelle qu'il se réserve le produit. Monsieur IZARD répond qu'il ne revendique aucun droit sur ce mur.

Il existe une terrasse couverte sur façade avant : actuellement en terre mais Monsieur [REDACTED] prévoit un sol fini et propre qui sera le même au-devant des trois commerces. Il prévoit également que le crépi de la façade principale sera repeint.

Le compteur d'eau n'est pas encore posé, doit être posé sous une dizaine de jours.

## CLES REMISES

- Deux clés pour la porte principale
- Deux clés pour la porte arrière.

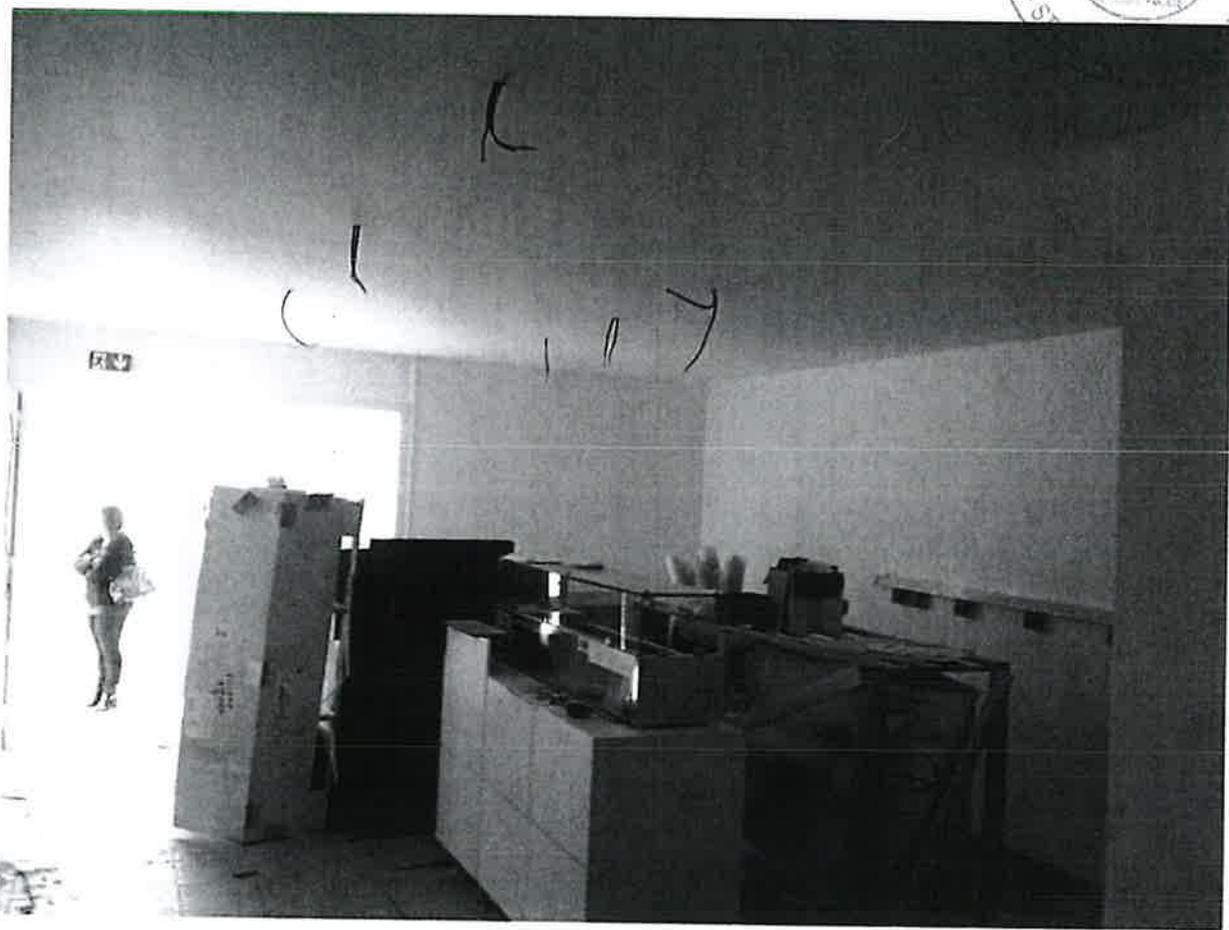
J'ai annexé ci-dessous les photographies que j'ai faites.

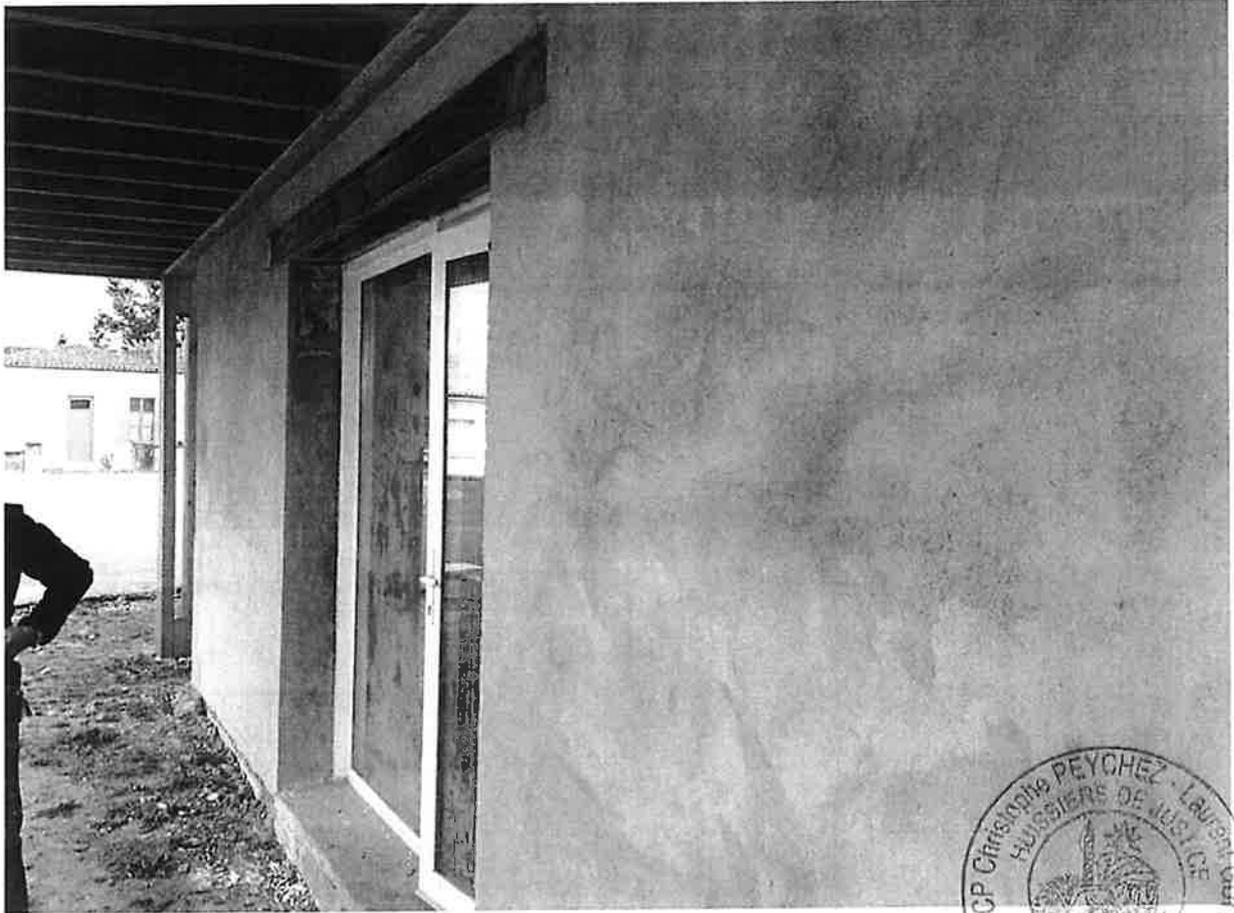






SCOP Christophe PEYCHEZ - Laurent GUITON  
Huissier de Justice  
10 rue de la République  
92000 Nanterre  
01 47 37 00 00





SCP CHRISTOPHE PEYCHEZ - LAURENT CUITOT  
HUISSIERS DE JUSTICE





**Telles sont les constatations que j'ai faites et pour lesquelles j'ai dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.**

**COUT TOTAL DE LA PRESTATION :**

<b>NATURE</b>	<b>MONTANT</b>
DROIT ARTICLE 16-1	392,33
DEPLACEMENT ARTICLE 18	7,67
PHOTOGRAPHIES	
TOTAL H.T.	400,00
TVA A 20 %	80,00
TAXE FISCALE	13,04
TOTAL T.T.C.	493,04



Le présent acte comporte 8 feuilles.  
Acte soumis à taxe forfaitaire