

Commune : LE BOUSCAT
Immeuble : 305 Bis avenue d'Eysines
Surface : 427m²

BAIL COMMERCIAL

Enseigne : « *RESSOURCE FITNESS CLUB* »

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

LA SOCIÉTÉ LDJD, Société Civile Immobilière au capital de 1.000 euros, dont le siège est situé à Bordeaux, 75 rue Naujac, immatriculée au RCS de Bordeaux sous le n° 823 126 693.

Représentée par son associé-gérant Monsieur Laurent DEBOUDT, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée “ **Le Bailleur** ”
D'une part,

ET :

Monsieur Julien Philippe REYNAL, né le 21 mars 1995 à BRUGES, de nationalité française, demeurant 16 rue Poissant 33110 LE BOUSCAT,

Agissant au nom et pour le compte de la société en cours de constitution auprès du RCS de Bordeaux dénommée RESSOURCE FITNESS CLUB, SAS au capital de 2.000 euros, dont le siège social est situé 305 bis avenue d'Eysines 33110 LE BOUSCAT,

Ci-après dénommée “ **Le Preneur** ”
D'autre part,

DS
DL

DS
JR

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE :	5
1. Désignation des locaux donnés à bail	5
2. Destination des lieux loués et enseigne- Durée du bail	6
(2.1) Destination contractuelle	6
(2.2) Enseigne	6
(2.3) Durée du bail	6
3. Loyer et accessoires	6
(3.1) Principe de fixation du loyer	6
(3.2) Modalités de paiement	7
5. Taxe Foncière	8
6. Indexation	8
7. Travaux du Bailleur	8
8. Travaux du Preneur	8
9. Avantage particulier consenti au Bailleur par le Preneur	8
10. Signature électronique	8
DEUXIEME PARTIE :	10
1. Désignation	10
(1.1) Désignation des locaux donnés à bail - Méthode de calcul des surfaces locatives	10
2. Destination des lieux loués	10
(2.1) Autorisations administratives - Affectation des surfaces louées – Maintien de l'exploitation	10
(2.2) Exploitation commerciale	10
(2.2.2) Garde des lieux loués	10
3. Loyer et accessoires	11
(3.1) Principe de fixation du loyer	11
(3.2) Indexation du loyer	11
4. Paiement du loyer	11
(4.1) Indemnités de retard	11
(4.2) Dépôt de garantie	12
5. Charges	13
6. Autres charges propres aux Locaux Loués	14
7. Paiement des charges	14
(7.1) Provisions sur charges	14
(7.2) Régularisation	14
8. Remise des locaux	15

(8.1) Engagement du Bailleur	15
(8.2) Mise à disposition des locaux loués - Etat des locaux loués	15
9. Travaux, Entretien et Réparations	16
(9.1) Travaux	16
(9.2) Charge de l'entretien et des réparations – travaux de conformité-état prévisionnel des travaux à 3 ans – état récapitulatif des travaux réalisés les 3 années précédentes	18
(9.3) Etat prévisionnel des travaux à 3 ans – Etat récapitulatif des travaux réalisés les 3 années précédentes	19
(9.4) Destruction totale ou partielle	19
10. Assurances et recours	20
(10.1) Assurances	20
(10.2) Renonciation à recours	22
11. Cession - Sous-location - Location-gérance	22
(11.1) Cession	22
(11.2) Droit de préférence du Bailleur	23
(11.3) Régularisation de la cession	24
(11.4) Sous-location-location gérance	24
(11.5) Nantissement	25
12. Clause résolutoire, pénalités.....	25
(12.1) Clause résolutoire	25
(12.2) Pénalités.....	25
(12.3) Frais de procédure	26
13. Visite des locaux - Restitution des locaux	26
(13.1) Visite des locaux loués	26
(13.2) Restitution des locaux.....	26
14. Substitution - Modifications - Tolérances – Indivisibilité	27
(14.1) Faculté de substitution du Bailleur	27
(14.2) Modifications – Tolérances	28
(14.3) Indivisibilité.....	28
15. Sinistres	28
16. Election de domicile	28
(17.1) Enregistrement.....	28
(17.2) Attribution de juridiction.....	28

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Le Bailleur est propriétaire d'un local situé sis 305 bis avenue d'Eysines 33110 LE BOUSCAT.

Le Preneur a manifesté son intérêt pour la prise à bail de ce local.

Les parties déclarent avoir librement négocié entre elles et de bonne foi l'ensemble de toutes les clauses et conditions du Bail. Le Preneur déclare avoir reçu toutes les informations nécessaires et déterminantes de son engagement.

En conséquence, les Parties déclarent que le Bail est un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil et ne saurait être qualifié de contrat d'adhésion.

Les parties ont donc établi le présent bail.

Par dérogation aux dispositions de l'article 1195 du code civil, Les parties entendent ne pas vouloir faire usage de la faculté de renégociation du présent contrat dans l'hypothèse prévue audit article.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

Engagement des parties

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, et sous les dispositions des articles L.145-1 à L.145-60, D 145-12 à D 145-19 et R 145-1 à R 145-33 du Code de Commerce, ainsi que des articles non abrogés du décret du 30 septembre 1953 que le Preneur s'engage à respecter, tant pour la durée du présent bail que pour ses renouvellements successifs.

DS
DL

DS
JR

PREMIERE PARTIE :

L'ENSEMBLE DE CES STIPULATIONS EST CONCLU INTUITU PERSONAE ET COMPLETE, MODIFIE OU ABROGE, SUIVANT LE CAS, CELLES CONTENUES DANS LA DEUXIÈME PARTIE DU BAIL, POUR CHAQUE ARTICLE RÉFÉRENCÉ CI-APRÈS, Etant ici précisé qu'en cas de contradiction entre l'une quelconque des stipulations de la première partie avec l'une quelconque des stipulations de la deuxième partie, la première partie prévaudra.

1. Désignation des locaux donnés à bail

Les Locaux Loués dépendent d'un immeuble situé à LE BOUSCAT (33110) 305 avenue d'Eysines, sur un terrain cadastré comme suit :

Section	N°	Lieudit	Surface
AO	987	AVENUE D'EYSINES	00 ha 02 a 60 ca

Les locaux loués, d'une surface de 427 m² environ, comprennent le lot commercial numéro 2 constitué d'un bâtiment commercial composé d'un grand hall d'entrée central avec, de chaque côté, un quai de déchargement, et au fond deux escaliers desservant l'étage comprenant une grande surface, sanitaire et une pièce (Annexe : Plans).

Le local objet du présent bail sera ci-après indifféremment désigné sous l'expression le local ou les locaux loués.

Les Parties se réfèrent à la consistance des Locaux Loués tels qu'ils existent au jour des présentes.

Le Preneur déclare parfaitement connaître les Locaux Loués pour les avoir visités et avoir reçu tous documents et informations à ce sujet préalablement aux présentes et déclare les trouver conformes à leur destination telle que prévue par le Bail.

Tous travaux d'aménagement des Locaux Loués éventuellement nécessaires pour l'exploitation de son activité seront exécutés par et aux frais et sous la responsabilité du Preneur.

Les Parties conviennent expressément que les Locaux Loués forment un tout unique et indivisible.

De convention expresse entre les Parties, toute erreur dans la désignation des Locaux Loués ou différence entre les surfaces visées à l'article 2.1 ci-dessus et les surfaces qui seront mises à disposition au Preneur à la Date de Prise d'Effet ne pourra entraîner aucun ajustement de loyer.

DS
DL

DS
JR

2. Destination des lieux loués et enseigne - Durée du bail

(2.1) Destination contractuelle

Les locaux loués devront être entièrement affectés à l'activité commerciale ci-après définie, à l'exclusion de toute autre :

- Exploitation, création et mise à disposition de toute personne physique ou morale, de locaux entièrement aménagés et équipés, de tout matériel ayant trait à une activité sportive.
- L'exploitation de salle de sport et de bien-être : fitness, yoga, pilates, aérobic, stretching, renforcement musculaire, musculation, détente, sauna, relaxation, massage.

La destination visée ci-dessus s'interprète strictement.

La destination des lieux contractuellement définie est une condition déterminante du présent bail, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté ;

Le Preneur devra exercer dans les lieux loués de manière permanente la totalité des activités prévues ci-dessus, celles-ci constituant un tout indivisible dans la commune intention des parties, sauf application des dispositions légales réservant au Preneur la faculté d'adjoindre aux activités ci-dessus prévues, des activités connexes ou complémentaires

(2.2) Enseigne

A la prise d'effet des présentes le Preneur exploitera les locaux sous l'enseigne :

« **RESSOURCE FITNESS CLUB** ».

(2.3) Durée du bail

Le Bail est consenti pour une durée de neuf (9) années qui commencera à courir à compter du **1^{er} décembre 2023** (la "**Date de Prise d'Effet**").

Le bail expirera le 30 novembre 2032.

En cas de renouvellement, et par dérogation aux dispositions de l'article L 145-12 du Code de Commerce, les baux successifs qui feront suite au présent bail auront une durée neuf années, sans préjudice pour les deux parties de se prévaloir de la faculté de résiliation triennale de l'article L 145-4 du Code de Commerce.

3. Loyer et accessoires

(3.1) Principe de fixation du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel s'élevant à 60.000 € (soixante mille euros) hors taxes, soit 5.000 euros HT par mois.

Il est néanmoins convenu entre les parties que :

- pour la période du 1^{er} décembre 2023 au 31 juillet 2024, le montant du loyer mensuel s'élèvera à la somme de 4.000 euros HT par mois,

DS
DL

DS
JR

- pour la période du 1^{er} août 2024 au 31 octobre 2024, le montant du loyer mensuel s'élèvera à la somme de 4.800 euros HT par mois,
- Le loyer complet commençant ainsi à s'appliquer à compter du 1^{er} novembre 2024.

Le BAILLEUR déclare avoir opté pour l'assujettissement à la TVA de la location consentie, ce qui est accepté par le PRENEUR, cette taxe sera également à la charge du PRENEUR, de même que toute autre taxe qui lui serait substituée ou ajoutée.

Ce loyer sera majoré de la Taxe à la Valeur Ajoutée (T.V.A.) calculée au taux en vigueur au jour de l'exigibilité.

Les loyers et accessoires seront, par conséquent, majorés de tous les impôts, taxes et contributions exigibles, y compris la taxe sur la valeur ajoutée au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement, même ceux supportés habituellement par le propriétaire, en ce compris l'impôt foncier.

(3.2) Modalités de paiement

Le loyer ainsi défini sera payable trimestriellement et d'avance le premier jour de chaque trimestre, au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit qu'il lui plairait d'indiquer.

Ce loyer sera majoré de la Taxe à la Valeur Ajoutée (T.V.A.) calculée au taux en vigueur au jour de l'exigibilité.

A titre dérogatoire le Bailleur autorise le Preneur à s'acquitter de son loyer trimestriel au moyen de versements mensuels pour le 1^{er} jour de chaque mois et représentant chacun le tiers de l'appel de loyer trimestriel.

Cette modalité dérogatoire restera accordée au Preneur tant que celui-ci en respectera les termes.

Au premier manquement du Preneur sur le respect de cette clause dérogatoire, celle-ci s'éteindra s'il plait au Bailleur.

Les parties conviennent expressément que le paiement dudit loyer se fera par virement bancaire automatique sur le compte du Bailleur ci-après désigné.

IDENTIFIANT NATIONAL BANCAIRE

Banque	Indicatif	Numéro de compte	Clé RIB	Domiciliation
30002	01800	0000711019H	01	BORDEAUX

IDENTIFIANT INTERNATIONAL BANCAIRE

IBAN	FR87 3000 2018 0000 0071 1019 H01
Code B.I.C.	CRLYFRPP

TITULAIRE DU COMPTE :

SCI LDJD
75 RUE NAUJAC
33000 BORDEAUX

DS
DL

DS
JR

4. Charges Communes

Le Preneur supportera la quote-part des charges, prime d'assurance immobilière contractée par le Bailleur sur les locaux, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier.

Ne seront facturées au Preneur que les charges récupérables au sens de la loi Pinel.

5. Taxe Foncière

Le Preneur remboursera au Bailleur la quote-part de taxe foncière et d'enlèvement des ordures ménagères correspondant aux locaux loués.

6. Indexation

L'indice de base retenu sera l'ILC donné pour la période du 2^{ème} trimestre 2023 soit 131,81.

7. Travaux du Bailleur

Préalablement à la signature des présentes, le Bailleur a réalisé les travaux suivant :

SANS OBJET

Le bailleur reste tenu de la conformité des travaux effectués.

8. Travaux du Preneur

Le Bailleur autorise dès à présent le Preneur à réaliser ses travaux d'installation suivants dans le respect des règles prévues à l'article (9.1.1) Travaux à la charge du Preneur :

Aménagement des locaux en salle de sport comprenant mise à jour et pose de nouveaux réseaux électriques et plomberie. Créations d'espaces (accueil, vestiaires, wc, salle de cours collectif, salle de stretching et salle de massage), peinture, sol, climatisation et décoration. Mise aux normes ERP de l'ensemble de l'espace. Repeinte potentielle la façade et pose d'enseigne.

9 – Avantage particulier consenti au Bailleur par le Preneur

De convention expresse entre les parties, le Preneur fera bénéficier gratuitement chaque année, pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements successifs, de l'octroi de 3 cartes de membres donnant accès aux équipements de la salle de fitness exploitée par le Preneur. Le Bailleur pourra librement disposer de cartes et en faire bénéficier qui bon lui semble.

DS
DL

DS
JR

10 – Signature électronique

Les Parties ont accepté de signer le présent contrat par voie de signature électronique au sens des dispositions des articles 1367 et suivants du Code civil par le biais du service Docusign et déclarent en conséquence que la version électronique du contrat constitue l'original du document et que cette version électronique parfaitement valable entre elles.

Les Parties déclarent que le contrat sous sa forme électronique constitue une preuve littérale au sens de l'article 1367 du Code civil et a la même valeur probante qu'un écrit sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil et pourra valablement leur être opposé.

Chacune des Parties reconnaît que la solution de signature électronique offerte par Docusign correspond à un degré suffisant de fiabilité pour identifier les signataires et pour garantir le lien entre chaque signature et le contrat.

Les Parties s'engagent en conséquence à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante du contrat signé sous forme électronique.

DS
DL

DS
JR

DEUXIEME PARTIE :

TITRE I – DESIGNATION – DESTINATION

1. Désignation

(1.1) Désignation des locaux donnés à bail - Méthode de calcul des surfaces locatives

De convention expresse entre les Parties, toute erreur dans la désignation des Locaux Loués ou différence entre les surfaces visées à l'article 1 de la première partie et les surfaces qui seront mises à disposition au Preneur à la Date de Prise d'Effet ne pourra entraîner aucun ajustement de loyer.

Les locaux loués sont mesurés par application de la définition réglementaire, en vigueur à la date du présent bail, de la surface de plancher.

2. Destination des lieux loués

(2.1) Autorisations administratives - Affectation des surfaces louées – Maintien de l'exploitation

Le Preneur fera son affaire personnelle, à ses frais, des déclarations, des autorisations et des licences administratives qui seraient éventuellement nécessaires à l'exercice de son commerce ou de sa profession sans que le Bailleur puisse, en aucun cas, être recherché à ce sujet.

Par ailleurs, le Preneur devra exploiter en permanence, de façon effective et normale, la totalité de la surface de vente qui lui est affectée à l'occasion du présent bail.

S'il pratique la vente au détail, il devra présenter dans les locaux loués une variété complète et suffisante de marchandises et conserver un personnel suffisant pour un service adéquat à la clientèle.

(2.2) Exploitation commerciale

(2.2.1) Garnissement

Le Preneur devra tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, matériels et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges du présent bail.

(2.2.2) Garde des lieux loués

Si le Preneur effectue des travaux dans les lieux loués ou nécessitant des interventions sur les réseaux, installations, et parties communes, non seulement il devra avoir obtenu l'accord préalable et écrit du Bailleur dans les conditions stipulées à l'article 10, mais de surcroît il prendra toutes assurances de responsabilité et de dommages nécessaires pour en couvrir les conséquences.

DS
DL

DS
JR

TITRE II — LOYER

3. Loyer et accessoires

(3.1) Principe de fixation du loyer

Le Bail Commercial est consenti et accepté moyennant le Loyer défini à l'Article 3.1 de la première partie.

(3.2) Indexation du loyer

De convention expresse entre les parties, le loyer stipulé ci-dessus sera indexé chaque année, à la date anniversaire du présent bail, et pour la première fois à la date de 1^{er} anniversaire de la prise d'effet du bail selon la formule ci-après $LB\ 2 = LB\ 1 \times INSEE\ 2 / INSEE\ 1$ formule dans laquelle :

- pour la première fois :

- LB 1 : loyer de base,
- LB 2 : loyer de base indexé hors taxes de l'année considérée,
- INSEE 1 (indice de base): Indice national INSEE des Loyers Commerciaux, l'indice de base étant le dernier indice connu et publié à la date de prise d'effet du bail ;
- INSEE 2 (indice de comparaison): Indice national INSEE des Loyers Commerciaux publié quatre trimestres plus tard.

- pour les années suivantes :

- LB 1 : loyer de base de l'année précédente,
- LB 2 : loyer de base indexé hors taxes de l'année considérée,
- INSEE 1 (indice de base): Indice national INSEE des Loyers Commerciaux appliqué au loyer de l'année précédente (indice de comparaison de N-1),
- INSEE 2 (indice de comparaison): Indice national INSEE des Loyers Commerciaux publié quatre trimestres plus tard et ainsi de suite d'année en année.

Le réajustement du loyer selon cette indexation sera de plein droit et s'effectuera sans aucune formalité ou demande préalable. Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou ne pourrait recevoir application pour quelque raison que ce soit, il lui serait substitué l'indice de remplacement ou à défaut, l'indice le plus voisin déterminé par accord amiable ou en cas d'incertitude par un expert mandataire commun des parties, désigné d'un commun accord entre elles, ou à défaut, par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance saisi sur requête de la partie la plus diligente et à frais partagés.

4. Paiement du loyer

(4.1) Indemnités de retard

A défaut de paiement du loyer à la date d'échéance, des charges, impositions ou accessoires de loyer ou de toutes sommes exigibles d'après le présent bail, celles-ci seront automatiquement et de plein droit, 8 jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception demeurée infructueuse, majorées à titre de clause pénale non réductible, de dix pour cent (10 %) de leur montant ;

DS
DL

DS
JR

En outre, les sommes dues, y compris celles résultant de l'application de la clause pénale, porteront intérêts, également de plein droit et sans mise en demeure préalable, au taux de un pour cent (1 %) par mois de retard, les intérêts afférents à tout mois commencé étant dus dans leur intégralité.

Il est rappelé que le paiement du loyer aux périodicités convenues est une condition essentielle de la conclusion du bail et qu'il ne saurait être suspendu par le Preneur pour quelque cause que ce soit, et notamment pour causes de fermeture volontaire ou imposée, d'épidémie etc...

(4.2) Dépôt de garantie

Pour garantir le paiement du loyer, charges, impositions et accessoires la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, les réparations de remise en état des locaux et toutes les sommes dues par le Preneur et dont le Bailleur pourrait être rendu responsable dans le cadre du présent bail, le Preneur devra verser au Bailleur au plus tard le jour de la prise d'effet du présent bail et avant mise à disposition des locaux, un dépôt de garantie représentant 2 mois de loyer de base hors taxes, **soit 10.000 €**.

Ce montant devra évoluer au même moment et dans les mêmes proportions que le loyer afin de représenter à tout moment 2 mois du dernier loyer HT.

Le dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur et ne sera pas productif d'intérêts au profit du Preneur.

En cas de cession du fonds de commerce ou de cession du droit au Bail dûment autorisée, le montant du dépôt de garantie restera acquis au Bailleur, au titre du dépôt de garantie dû par le cessionnaire, sans que le Preneur ne puisse en réclamer la restitution.

Le Preneur fera son affaire personnelle du remboursement du montant du dépôt de garantie par le cessionnaire.

Les sommes détenues de ce chef par le bailleur ne seront pas restituées au cédant. Le cessionnaire devra verser au cédant le jour de la cession, le montant du dépôt de garantie dû en exécution du bail, à peine d'opposition de la cession et de résiliation du bail si bon semble au bailleur.

Dans le cas où au jour de l'acte de cession, le montant du dépôt de garantie entre les mains du Bailleur serait inférieur à un terme de loyer TTC du fait notamment d'impayés de loyer, charges, taxe du cédant, le cédant devra verser préalablement à la signature de l'acte de cession au bailleur le solde du dépôt de garantie restant dû.

En cas d'ouverture d'une procédure collective du chef du Preneur, il sera procédé à une compensation de plein droit entre le montant du dépôt de garantie détenu et les sommes dues faisant l'objet de la déclaration de créance en conformité avec les dispositions des articles L.622-7 et L.622-24 du Code de Commerce. Dans cette hypothèse, la poursuite du bail commercial par l'administrateur ou le mandataire liquidateur ès qualités aura, pour conséquence impérative, la reconstitution du dépôt de garantie.

En cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution par le Preneur de ses obligations ledit dépôt restera acquis au bailleur à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

Cette somme sera rendue au Preneur en fin de location après déménagement, remise des clefs, réparations et remise en état éventuelles, justification du paiement de tous les loyers et charges,

DS
DL

DS
JR

dont les provisions pour travaux ou les régularisations de charges, taxes ou droits quelconques et de même que toute somme dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du preneur à quelque titre que ce soit.

Lors du départ du Preneur, pour quelque cause que ce soit, le dépôt de garantie s'imputera par priorité sur le montant des réparations dues par le Preneur.

TITRE III – CHARGES

Le Preneur supportera l'ensemble des charges visées ci-dessous.

Toutes les autres charges, impôts taxes et redevances non prévus par le présent inventaire resteront à la charge du Bailleur.

5. Charges

A ce titre, le PRENEUR sera redevable des coûts de travaux, charges et dépenses de fonctionnement, de nettoyage et d'entretien, de réparation, de grosses réparations **à l'exception de celles visées à l'article 606 du code civil**, de rénovation, de remplacement, de renouvellement, de mise en conformité avec la réglementation **sauf si ces travaux relèvent des grosses réparations visées à l'article 606 du code civil**, et portant sur les Locaux Loués, et notamment :

-entretien et réparation de la toiture, de l'étanchéité, des descentes EP et des chéneaux, du bardage, des façades, des verrières, de la structure, ravalement

-élimination des déchets

-hygiène et santé (contrôles réglementaires, désinsectisation, désinfection, dénidification, dératisation, traitement de la légionnelle, du plomb, de l'amiante, des polluants, qualité de l'air et de l'eau)

-charges de fonctionnement général (frais de gestion et d'administration du centre hors gestion des loyers), primes et frais d'assurances : Responsabilité Civile, multirisques immeuble, véhicules et matériels.

-la quote-part d'assurance immobilière contractée par le Bailleur pour les locaux loués.

-dépenses exposées pour la mise en conformité avec les réglementations nouvelles applicables, **sauf lorsqu'elles relèvent des grosses réparations visées à l'article 606 du code civil.**

-honoraires de syndic, honoraires MOD et mandataires gestion technique des charges (**hors gestion des loyers**) et honoraires intervenants extérieurs sur travaux (**hors travaux relevant des grosses réparations visées à l'article 606 du code civil**) et interventions sur parties communes (architecte, pilote, BET, bureau de contrôle, missions SPS, coût assurance DO TRC CNR) en ce compris les frais liés à l'établissement de rapports techniques type DPE etc.

-taxes, impôts et redevances **à l'exclusion des impôts taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble toutefois, seront imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les**

DS
DL

DS
JR

impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement, tels que la TEOM.

-frais d'actes et contentieux (notamment frais de rédaction du bail, constats d'huissier), de procédures judiciaires et de référés.

Les dépenses afférentes à ces différents postes incluent les dépenses d'énergie (électricité, gaz ou autre), d'eau et les consommables indispensables ainsi que les coûts de personnels et de leurs équipements, le coût des intervenants extérieurs et de fournitures nécessaires.

Etant ici précisé que les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil, ne peuvent pas être imputés au locataire.

6. Autres charges propres aux Locaux Loués

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, il devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle et tous autres impôts et taxes relatifs aux Locaux Loués. Il devra justifier de leur acquit à toute réquisition et, en tout cas, huit jours au moins avant la fin du Bail.

7. Paiement des charges

(7.1) Provisions sur charges

Le Preneur versera en début de chaque trimestre, en sus du loyer, une provision pour couvrir les charges privatives qu'il ne réglerait pas directement, correspondant au quart du montant annuel lui incombant au titre du budget prévisionnel de charges, étant précisé que les charges sont dues dès la date de prise d'effet du Bail ; la provision due étant alors calculée *prorata temporis* sur la base de la durée restant à courir du trimestre civil alors en cours.

Le Bailleur pourra, à tout moment, ajuster la provision susvisée en fonction de l'évolution des budgets de charges définis année après année soit en cas de nouvelles dépenses ne figurant pas au précédent exercice, soit encore en cas de variation des consommations intervenant en cours d'année.

Les provisions sur charges seront réglées au moyen de prélèvements bancaires ainsi qu'il est stipulé pour le loyer ; elles sont assujetties à la TVA au taux en vigueur à chaque échéance

(7.2) Régularisation

La régularisation des comptes de charges de l'année écoulée, sur la base des dépenses réelles, sera effectuée **au plus tard le 30 septembre de l'année suivante.**

Si l'immeuble est en copropriété, la régularisation devra intervenir dans les trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Le Bailleur ou son mandataire adressera au Preneur en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance des provisions ou en le créditant de l'excédent payé, selon le cas. Dans le

^{DS}
DL

^{DS}
JR

premier cas, le Preneur s'engage à acquitter le complément dû dans les trente (30) jours de la réception de la facture.

Un apurement tardif ne peut être invoqué par le Preneur pour différer le paiement de la liquidation des charges correspondantes.

Le Preneur pourra, sur rendez-vous, prendre connaissance auprès du Bailleur ou de son mandataire gestionnaire, ou des représentants de l'ensemble immobilier dont dépendent les Locaux Loués, dans les locaux de ces derniers et dans le mois de la notification de la reddition annuelle des comptes, aux horaires de bureaux, de tous éléments relatifs aux charges définies ci-dessus. Il pourra également se faire communiquer par le Bailleur, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances le concernant.

TITRE IV – MISE A DISPOSITION DES LOCAUX – ENTRETIEN

8. Remise des locaux

(8.1) Engagement du Bailleur

Le Bailleur s'engage à mettre à la disposition du Preneur les locaux, objet du présent bail, dans l'état et selon les modalités définies à l'article 8.2 de la deuxième partie.

(8.2) Mise à disposition des locaux loués - Etat des locaux loués

Le Preneur prendra les Locaux Loués dans l'état où ils se trouvent à la Date de Prise d'Effet, sans recours contre le Bailleur du fait, notamment, du défaut d'entretien ou de l'enlèvement préalable de tous les aménagements dont il n'a pas l'usage, en ce compris tous ceux affectant éventuellement le gros œuvre, le Preneur déclarant par ailleurs parfaitement les connaître pour les avoir visité et reçu tous documents et informations préalablement.

Lors de la mise à disposition, il sera établi un état des lieux contradictoire entre les parties, aux frais exclusifs du Preneur.

A cet effet, le Bailleur pourra mandater tous tiers de son choix afin de le représenter dans le cadre de l'établissement de cet état des lieux. Le Bailleur et/ou son représentant prendra contact avec le Preneur afin de convenir de la date d'établissement de cet état des lieux.

Toutefois si l'état des lieux ne pouvait être établi dans ces conditions, il sera dressé par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, aux frais exclusifs du Preneur.

Toutefois, le Bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du code civil.

Si le Preneur ne répondait pas à la convocation du Bailleur, il serait à nouveau convoqué, le procès-verbal de mise à disposition et d'état des lieux pouvant en cas de nouvelle absence du Preneur, alors être dressé en son absence par un huissier de justice, il lui sera opposable de plein droit et la délivrance du local au preneur réputée intervenue à la date indiquée pour la mise à disposition dans la convocation, le tout sauf si le Bailleur décide d'invoquer la résiliation du présent bail pour faute ; dans ce cas, le Bailleur sera en droit de conserver toutes les sommes versées antérieurement par le Preneur, y compris celles visées à l'article 4.2 de la deuxième

DS
DL

DS
JR

partie, à titre de dédommagement forfaitaire et définitif ; cette résiliation sera notifiée au Preneur par lettre recommandée avec avis de réception.

Le procès-verbal constatera la simple mise à disposition du Preneur du local mais la date de prise d'effet du bail reste néanmoins inchangée et fixée au 01/12/2023.

Tous les travaux complémentaires nécessaires pour la mise en place de l'activité du Preneur seront à sa charge et il en assumera l'exécution sous son entière responsabilité.

9. Travaux, Entretien et Réparations

(9.1) Travaux

(9.1.1) Travaux à la charge du Preneur

(9.1.1.1) Travaux d'installation

Dès la date de prise d'effet du bail, Le Preneur devra faire installer dans les lieux loués tous les équipements et réaliser tous les aménagements, autres que ceux mis à la charge du Bailleur dans le cadre du présent bail, nécessaires à une bonne exploitation commerciale permanente dans le cadre de l'activité prévue et particulièrement en conformité avec le cahier des prescriptions techniques ou le descriptif le remplaçant et toute réglementation applicables à ces équipements, aménagements et à son exploitation commerciale (notamment la réglementation sécurité dans les ERP, la réglementation thermique, l'accessibilité des handicapés dans les ERP).

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux **(sauf ceux relevant des grosses réparations visées à l'article 606 du code civil)** qui pourraient être nécessaires pour mettre le local loué et les équipements ou installations compris dans la location, en conformité avec la réglementation existante (lois, décrets, arrêtés, etc.) sera exclusivement supportée par le Preneur.

Préalablement à l'exécution de ces travaux, le Preneur a l'obligation de soumettre son dossier d'aménagement au Bailleur ou à son mandataire afin d'obtenir son autorisation préalable et écrite, qu'il sera toujours en droit de refuser pour des motifs légitimes.

L'autorisation éventuelle du Bailleur à la réalisation des travaux n'impliquera aucun engagement de responsabilité de sa part.

Le Preneur assumera toutes les responsabilités pouvant résulter de l'exécution des travaux et devra le cas échéant couvrir ou faire couvrir tous les risques encourus par des polices d'assurances souscrites : Tous risques chantiers, Dommages ouvrage et Constructeur Non Réalisateur et en transmettra copie au Bailleur avant le début des travaux.

Dès l'achèvement de ses travaux, le Preneur devra mettre en exploitation les locaux et se soumettre aux obligations définies aux articles 2.1 à 2.4 de la première partie.

(9.1.1.2) Travaux en cours de bail

Le Preneur ne pourra faire dans les locaux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement des murs ou de voûtes, aucune construction de quelque nature que ce soit notamment mezzanine ou des travaux nécessitant des interventions sur les réseaux, installations, et parties communes, ou d'interventions sur les vitrines, enseignes ou

^{DS}
DL

^{DS}
JR

aménagements visibles de l'extérieur du local, sans l'autorisation préalable, expresse et écrite du Bailleur et dans les conditions et modalités définies par lui et sans en avoir le cas échéant souscrit toutes assurances de responsabilité et de dommages nécessaires pour en couvrir les conséquences.

L'autorisation du Bailleur ne saurait en aucun cas engager sa responsabilité ni atténuer celle du Preneur tant entre les Parties qu'à l'égard des tiers.

Le Preneur devra se conformer, pour la réalisation de tous travaux, aux règles de l'art, aux dispositions légales et réglementaires en vigueur (notamment celles relatives à l'hygiène, la santé, le risque amiante notamment, l'environnement, la réglementation thermique, à ce jour-là -RT2012 et la sécurité et l'accessibilité des handicapés dans les ERP, celles figurant dans le Code du travail notamment sur le travail dissimulé), faire son affaire personnelle de toute déclaration et/ou de l'obtention de toute autorisation administrative nécessaire pour la réalisation de ses travaux et payer toutes taxes dont ces autorisations seraient le fait générateur (notamment, le cas échéant, la taxe d'aménagement), de telle manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

Le Preneur s'engage à supporter toutes les conséquences de ces travaux qui seraient préjudiciables au gros œuvre ou susceptibles de le devenir et à la solidité de l'Ensemble Immobilier et à indemniser le Bailleur de tous dommages, présents ou futurs, de quelque nature qu'ils soient qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

(9.1.1.3) Modalités d'exécution des travaux - autorisations administratives

En cas de non-conformité des travaux réalisés par le Preneur dans les locaux loués, il devra y remédier immédiatement en réalisant les travaux complémentaires ou rectificatifs et, à défaut d'exécution par ce dernier quinze jours après une mise en demeure restée sans effet, le Bailleur pourra les réaliser ou les faire réaliser aux frais exclusifs du Preneur. Il en sera de même pour tous travaux imputables au Preneur, à quelque titre que ce soit en exécution du présent Bail, et qui ne seraient pas réalisés dans les conditions convenues.

La quittance du terme suivant sera majorée, de plein droit, du montant TTC des frais de cette intervention.

(9.1.1.4) Sort des travaux du Preneur en fin de jouissance des Locaux Loués

Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors qui seraient faits dans les lieux loués par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur pendant le cours du bail ou de ses éventuels renouvellements et d'une manière générale, toutes installations à demeure faites par le Preneur deviendront par accession, en fin de jouissance des locaux, à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété du Bailleur, sans indemnité quelconque de sa part.

Le Preneur ne pourra plus supprimer les travaux ainsi exécutés, sans le consentement préalable et écrit du Bailleur.

Lesdits travaux se trouveront incorporés à l'immeuble du fait de leur exécution et le Preneur perdra tous droits de propriété à leur égard.

Le Bailleur conservera cependant le droit d'exiger la remise des lieux loués dans leur état primitif en totalité ou partiellement aux frais du Preneur, hormis pour les travaux expressément autorisés par lui et pour lesquels son autorisation serait expressément assortie d'une renonciation à sa faculté de demander la remise en état initial

^{DS}
DL

^{DS}
JR

(9.1.2) Travaux à la charge du Bailleur

Outre les travaux ayant permis la livraison des locaux loués, le Bailleur pourra installer, entretenir, utiliser ou réparer, remplacer les réseaux qui desservent les différentes parties de l'ensemble commercial et qui traversent les locaux loués aux endroits susceptibles de troubler le moins possible l'activité du Preneur ;

Le Preneur devra souffrir sans indemnité ni diminution de loyer, par dérogation aux articles 1723 et 1724 du code civil, toutes réparations, tous travaux d'entretien ou de restructuration, toutes modifications, surélévations ou même constructions nouvelles exécutées dans le site commercial quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédât-elle vingt et un jours.

(9.2) Charge de l'entretien et des réparations – travaux de conformité-état prévisionnel des travaux à 3 ans – état récapitulatif des travaux réalisés les 3 années précédentes

Le Preneur devra entretenir les locaux loués ainsi que leurs abords immédiats, les maintenir en bon état d'entretien et de propreté, effectuer toutes réparations locatives et d'entretien, comme toutes les autres, les maintenir en bon état pendant toute la durée du bail et ses renouvellements ou prorogations éventuels et les rendre également en bon état à l'expiration du bail quelles que soient la date et la cause de celle-ci.

Il devra en particulier maintenir en bon état de fonctionnement les installations propres à son local.

Plus généralement, le Preneur prendra à sa charge et effectuera dans son local toutes les réparations, rénovations ou réfections qui pourraient être nécessaires, grosses ou menues, sans aucune distinction, de quelque nature que ce soit, **à l'exception des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil** et celles consécutives à la vétusté dès lors qu'elles relèvent des grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil.

Le Bailleur se réserve le droit de vérifier à tout moment le bon état d'entretien et de réparations des Locaux Loués, sous réserve d'avoir averti le Preneur 48 heures à l'avance, sauf cas d'urgence.

Le Preneur devra informer, dès qu'il en a connaissance, le Bailleur de tout sinistre ou dégradation impliquant une intervention sur le gros œuvre de l'Ensemble Immobilier ou relevant de l'article 606 du Code Civil, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent.

En conséquence, le Preneur devra déférer, à ses frais exclusifs, à toutes les obligations prescrites par toute autorité administrative (hygiène, environnement, sécurité, accessibilité handicapés, législation du travail, DREAL etc.) en vertu des règlements, ordonnances ou de tous autres textes en vigueur ou à venir et à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner desdites autorités administratives.

Le Bailleur ou son représentant doit pouvoir accéder aux éléments techniques communs ou privatifs situés dans les locaux du Preneur ; il appartient à ce dernier de maintenir un accès aisé à ceux-ci.

Les travaux d'amélioration de la performance énergétique qui s'imposeront en application des dispositifs législatifs et réglementaires en vigueur ou à venir, ainsi que, de manière générale, tous les travaux d'adaptation nécessaires pour mettre l'Ensemble Immobilier et les Locaux Loués en conformité aux normes devenues applicables en matière de performance énergétique, de gestion de déchets ou de développement durable, seront intégralement supportés par le

DS
DL

DS
JR

Preneur qui s'y oblige (i) en totalité pour ce qui a trait au local loué et (ii) au prorata de la surface des Locaux Loués par rapport à celle de l'ensemble des locaux usage privatif compris dans l'Ensemble Commercial pour ceux qui ne concernent pas directement sa partie privative, **sauf pour les travaux qui relèveraient de l'article 606 du Code Civil, lesquels resteront à la charge du bailleur.**

A défaut, les travaux précités seront réalisés par le Bailleur aux frais du Preneur qui garantira le Bailleur de toutes les conséquences résultant d'un éventuel retard dans la réalisation desdits travaux.

(9.3) Etat prévisionnel des travaux à 3 ans – Etat récapitulatif des travaux réalisés les 3 années précédentes

Conformément aux dispositions de l'article L.145.-40-2 du Code de Commerce, le Bailleur fournira lors de la conclusion du contrat puis tous les 3 ans :

- Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les 3 années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel.
- Etant ici rappelé que l'état est prévisionnel, de sorte que le bailleur aura la faculté discrétionnaire de réaliser ou non les travaux tels que prévus dans cet état.
- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les 3 années précédentes, précisant leur coût.

(9.4) Destruction totale ou partielle

(9.4.1) Destruction totale

Si les Locaux Loués venaient à être détruits en totalité ou rendus impropres à leur destination pour quelque raison que ce soit notamment à la suite d'un incendie, d'une explosion, ou d'un sinistre quelconque indépendants de la volonté du Bailleur, le Bail se trouverait résilié sans indemnité pour le Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurance liées à la reconstruction et perçues au titre des polices visées à l'article 11 ci-dessous étant acquis au Bailleur.

Par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, dans l'hypothèse où les Locaux Loués pourraient être reconstruits dans un délai de trente six (36) mois à compter de la survenance du sinistre, le Bailleur, sous réserve d'avoir obtenu les autorisations nécessaires et définitives et perçu des indemnités suffisantes au titre des polices visées à l'article 12 ci-dessous pour une reconstruction à l'identique, se réserve la faculté de procéder à la reconstruction des Locaux Loués. Il devra notifier sa décision de principe au Preneur dans les 90 jours suivant la date du sinistre. Dans l'hypothèse où le Bailleur aurait décidé de procéder à la reconstruction des Locaux Loués, le Bail continuera à courir (aucun loyer, ni aucune taxes ou charge n'étant due par le Preneur pendant toute la durée des travaux, étant précisé que toutes les indemnités d'assurance (en ce compris les pertes de loyer pour cette période) reviendront au Bailleur. Le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour permettre l'achèvement des travaux de reconstruction dans un délai de trente six (36) mois à compter de la survenance du sinistre.

(9.4.2) Destruction partielle

Par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, si les Locaux Loués venaient à être détruits partiellement, le Bail continuerait à produire tous ses effets dans la mesure où

DS
DL

DS
JR

le Preneur pourrait poursuivre ses activités sur une surface réduite dans des conditions restant acceptables ; le Loyer étant réduit au prorata de la surface locative restant disponible.

Le Bailleur s'engage à faire le nécessaire pour remettre les Locaux Loués en état et, le cas échéant, procéder aux reconstructions nécessaires dans les meilleurs délais, les indemnités liées à la reconstruction et perçues au titre des polices visées à l'article 11 ci-dessous lui étant acquises à cet effet le tout sous réserve d'avoir obtenu les autorisations nécessaires et définitives.

Si les indemnités liées à la reconstruction et perçues au titre des polices visées à l'article 10 ci-dessous n'étaient pas suffisantes pour une reconstruction à l'identique, le bailleur aura la faculté de résilier le bail sans indemnité pour le preneur.

Pendant toute la durée de la remise en état des Locaux Loués partiellement détruits, le Preneur acquittera régulièrement un montant équivalent au dernier loyer facturé, au prorata des surfaces utilisables par le Preneur. Les indemnités d'assurances "perte de loyers" dues pour cette période au titre des surfaces inutilisables seront acquises au Bailleur.

Si la destruction partielle est telle que le Preneur ne peut poursuivre ses activités sur une surface réduite dans des conditions restant acceptables, elle sera assimilée à une destruction totale et suivra le régime décrit au paragraphe 10.1 ci-dessous.

(9.4.3) Recours à un expert

A défaut d'accord entre les Parties sur, (i) le caractère total ou partiel de la destruction des Locaux Loués au sens de l'article 10.4, et/ou (ii) la détermination des surfaces utilisables et le calcul de la réduction de loyer, ceux-ci seront déterminés par un expert choisi d'un commun accord par le Bailleur et le Preneur. A défaut pour les Parties de nommer un tel expert dans les quinze (15) jours ouvrés suivant la date du sinistre, il sera procédé à cette désignation à la requête de la Partie la plus diligente par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des Locaux Loués statuant en référé, les frais et honoraires de l'ordonnance et de l'expertise étant supportés à parts égales entre le Bailleur et le Preneur.

10. Assurances et recours

(10.1) Assurances

(10.1.1) Assurances du Bailleur

Le Bailleur garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Le Bailleur garantira ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature mobilières lui appartenant, dont les locaux seront dotés à la prise d'effet du bail, et ce, notamment contre les événements suivants :

- Incendie, explosion, foudre, dommages électriques ;
- Tempêtes, grêle et neige sur les toitures ;
- Fumée, choc d'un véhicule terrestre ;
- Chute d'appareils de navigation aérienne et d'engins spatiaux et franchissement du mur du son;
- Dégâts des eaux ;

- Actes de vandalisme et attentats ;
- Détérioration immobilière suite à vol ou tentative de vol ;
- Catastrophes naturelles ;
- Bris de glaces.

La police du Bailleur prévoira également l'indemnisation :

- de la perte de loyers à concurrence de deux années de loyers et à concurrence des frais réels ;
- des frais de gardiennage et de clôture provisoire ;
- des frais de démolition et de déblais ;
- des honoraires d'experts, de bureau d'études, de contrôle technique, de maîtrise d'œuvre ;

Elle devra également prévoir le remboursement de la prime dommages-ouvrage.

Ces garanties couvrent les biens assurés à concurrence de la valeur de reconstruction à neuf avec renonciation expresse à la règle proportionnelle de capitaux.

Le Preneur ne pourra emmagasiner dans les lieux loués aucune matière dangereuse susceptible d'entraîner des risques aggravants d'incendie et d'explosion.

A ce titre, le Preneur s'engage à aviser le Bailleur, par lettre recommandée, de toute cause de risques aggravants pouvant résulter de la création de son commerce ou de toute modification de son activité.

Le Preneur remboursera au Bailleur toutes primes d'assurances contractées par le Bailleur pour l'immeuble, au prorata de la surface occupée.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le propriétaire, soit pour les voisins ou colocataires, des surprimes d'assurances, le Preneur devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

(10.1.2) Assurances du Preneur

Le Preneur garantira auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, à compter de la prise d'effet du bail, ses biens propres (mobilier, matériel, marchandises garnissant les bâtiments loués) et les aménagements même immeuble par destination qu'il réalisera, notamment contre les événements suivants :

- Incendie, explosion, foudre, dommages électriques ;
- Tempêtes, grêle et neige sur les toitures ;
- Fumée, choc d'un véhicule terrestre ;
- Chute d'appareils de navigation aérienne et d'engins spatiaux ;
- Dégâts des eaux ;
- Actes de vandalisme et attentats ;
- Catastrophes naturelles ;
- Bris de glaces.

Il souscrira une garantie perte d'exploitation et bris de glace à compter de l'entrée en jouissance des locaux loués.

Il garantira également les risques liés à son activité professionnelle ainsi que les recours des voisins et des tiers.

DS
DL

DS
JR

Il maintiendra et renouvellera ces assurances durant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et en justifiera, à première demande du Bailleur, à chaque date anniversaire du bail et pour la première fois lors de la signature des présentes.

(10.2) Renonciation à recours

Pour les dommages assurés, le Bailleur et ses assureurs renoncent expressément à tous recours et actions quelconques qu'ils seraient en droit d'exercer contre le Preneur et ses assureurs du fait des dommages concernant le(s) bâtiment(s) donné(s) en location.

Par réciprocité, pour les dommages assurés, le Preneur et ses assureurs renoncent expressément à tout recours et actions quelconques contre le Bailleur et ses assureurs du fait de la destruction ou détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises garnissant les bâtiments loués. Cette disposition est également étendue aux pertes d'exploitation.

Cette renonciation réciproque est prévue dans les contrats d'assurance et est applicable aux risques de responsabilité civile.

En aucun cas, le Bailleur ne saurait être rendu responsable en cas de vol, cambriolage ou autres faits délictueux commis dans les lieux loués.

Outre les renonciations à recours spécifiques aux contrats d'assurances, le Preneur s'interdit de rechercher le Bailleur pour l'un des faits ou situations suivantes :

- ☐ vol ou autre acte délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou dépendances de l'ensemble immobilier, le Bailleur n'assumant notamment aucune obligation de surveillance de ces lieux au profit du Preneur ;
- ☐ interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, de la climatisation ou en cas d'arrêt même prolongé du fonctionnement des ascenseurs, translatos ;
- ☐ dégâts causés aux lieux loués et aux objets ou marchandises s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le Preneur devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le Bailleur et ses assureurs ;
- ☐ agissements générateurs de responsabilité des autres commerçants de l'ensemble commercial, de leurs personnels, fournisseurs ou clients ;
- ☐ pertes d'exploitation directement liées à des travaux du Bailleur.

TITRE V – CESSION

11. Cession - Sous-location - Location-gérance

(11.1) Cession

Le Preneur pourra céder ou apporter son droit au présent bail à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce.

Le Preneur ne pourra céder son seul droit au bail, qu'après avoir obtenu l'accord préalable et écrit du Bailleur lequel ne pourra le refuser que pour motif sérieux et légitime.

^{DS}
DL

^{DS}
JR

Le Bailleur sera appelé à concourir à l'acte de cession du droit du bail du Preneur.

Conformément à l'article L.145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux sera établi contradictoirement au jour de la cession entre le cédant et le cessionnaire, aux frais exclusifs de ces derniers. Cet état des lieux devra être transmis dans les huit jours de l'acte de cession par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception au Bailleur par le cédant.

La cession du bail par le Preneur devra comprendre l'intégralité des activités telles qu'elles résultent de la destination du bail ci-dessus, l'ensemble de ces activités constituant un tout indivisible.

Le Preneur restera solidaire avec le cessionnaire ou le bénéficiaire de l'apport et de tous cessionnaires ou bénéficiaires successifs, du paiement des loyers et des charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail et des obligations qui pourraient naître notamment de la résiliation du bail, telles que les indemnités d'occupation et les frais de remise en état des lieux.

Cette garantie solidaire continuera de produire ses effets lorsque le bail cédé se poursuivra au-delà de son terme par tacite reconduction **sans toutefois pouvoir excéder trois ans à compter de la cession dudit bail.**

Le Bailleur informe le cédant, resté garant, de tout défaut de paiement du Preneur dans le délai de six mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

Le Preneur renonce d'ores et déjà en cas de cession de droit au bail au bénéfice de discussion ou de division en cas de loyers impayés.

(11.2) Droit de préférence du Bailleur

Le Preneur s'oblige à notifier au Bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception, son projet d'acte de cession en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes conditions de la vente projetée ainsi que les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins de deux mois après la réception de cette notification.

Le Bailleur aura la faculté, dans les 30 jours suivant la réception de cette notification, d'informer le Preneur, dans les mêmes formes et à égalité de conditions, de sa décision d'user du droit de préférence qui lui est réservé à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée dans les deux mois suivant la notification faite par le Bailleur.

A défaut de réponse du Bailleur à la notification dans le délai imparti de deux mois à compter de sa réception, le Preneur sera libre de céder le Bail aux conditions notifiées pendant une durée de deux mois.

Dans l'hypothèse où le bailleur refuse l'offre contenue dans la notification, le Preneur sera libre de céder le Bail à tout tiers aux conditions notifiées dans un délai de deux mois à compter du refus du bailleur.

Si le Preneur envisageait finalement de procéder à la cession au profit d'un autre acquéreur ou moyennant un prix inférieur à celui mentionné dans la notification, il devra procéder à une nouvelle notification auprès du Bailleur de façon à permettre à ce dernier d'acquiescer aux nouvelles conditions définies dans la notification.

DS
DL

DS
JR

Le droit de préférence ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du Bail, de sa prorogation ou de son renouvellement.

Les conditions de forme ci-dessus et notamment les dispositions relatives au droit de préférence s'appliqueront à toutes les cessions qu'elles qu'en soient la forme et les modalités.

Dans l'hypothèse d'une adjudication, le Preneur devra, pour permettre au Bailleur d'exercer son droit de préférence, notifier le résultat de l'adjudication donnant toutes précisions utiles en ce qui concerne le nom et l'adresse des personnes physiques ou morales déclarées adjudicataires sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préférence et les conditions de l'adjudication en ce qui concerne plus spécialement les éléments directs ou indirects du prix.

Le Preneur déclare qu'il n'a pas consenti préalablement à la signature du présent bail, de pacte de préférence au bénéfice d'un tiers portant sur la cession de bail ou de fonds de commerce et accepte que le pacte de préférence prévu au présent contrat prime sur tout autre pacte de préférence qui serait consenti pendant la durée du présent bail à un quelconque tiers.

(11.3) Régularisation de la cession

Toute cession devra avoir lieu par acte notarié ou sous seing privé rédigé par un juriste professionnel, auquel le Bailleur sera appelé à concourir ;

Cet acte devra être signifié au bailleur dans les formes prévues à l'article 1690 du code civil, le tout sans aucun frais pour lui et cela sous un délai de quinze jours.

Aucune cession ne pourra valablement intervenir sans paiement préalable ou simultané par le cédant au Bailleur de toutes sommes dont il lui sera redevable, à quelque titre que ce soit, le Preneur étant garant solidaire vis-à-vis du Bailleur pour le paiement desdites sommes.

(11.4) Sous-location-location gérance

A l'exception d'une société détenue à 100% par lui-même le Preneur ne pourra ni sous-louer, ni substituer à lui-même toute personne ou société, même à titre gratuit, dans les locaux loués sans l'accord exprès préalable et écrit du bailleur,

En outre, chaque sous-location qui serait éventuellement autorisée par le Bailleur devra être constatée par un acte sous seing privé, auquel le Bailleur sera appelé à concourir, par notification adressée au moins quinze (15) jours à l'avance par LRAR.

Toute mise en location-gérance du fonds exploité dans les lieux loués est interdite sans l'accord préalable, exprès et écrit du bailleur. Celui-ci pourrait notamment refuser cette autorisation si la sous-location n'était pas l'accessoire du contrat de location gérance ou si le locataire gérant ne devait pas exploiter ledit fonds de commerce sous l'enseigne visée à la première partie.

Le Preneur restera solidaire avec le sous-locataire et le locataire gérant du paiement des loyers et des charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des obligations nées du présent bail.

Toute domiciliation de société dans les lieux loués est interdite sauf autorisation préalable et écrite du Bailleur, sous peine de résiliation du présent bail à la simple constatation de l'infraction.

Toute sous-location ou location gérance consentie au mépris des alinéas précédents serait inopposable au Bailleur et autoriserait ce dernier soit à faire application des stipulations

^{DS}
DL

^{DS}
JR

afférentes à la clause résolutoire, soit à refuser le renouvellement du présent bail sans indemnité.

(11.5) Nantissement

Au cas où le présent contrat viendrait à être l'objet d'inscription de nantissement ou de privilège, Le Preneur devra en avertir préalablement le Bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception quinze jours minimum à l'avance.

TITRE VI – CLAUSE RESOLUTOIRE

12. Clause résolutoire, pénalités

(12.1) Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer réajustement de loyer ou du dépôt de garantie suite à l'indexation ou indemnité d'occupation judiciaire ou conventionnelle tout comme des compléments de loyers découlant d'une décision judiciaire ou d'un accord entre les parties ou de remboursement de frais, travaux, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ainsi que du montant de tous frais de poursuite dus en vertu du présent contrat ou de la Loi, comme en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet et contenant déclaration par le Bailleur de son intention 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 remplir de formalités judiciaires et nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessus.

Dans le cas où le Preneur se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai, sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président de Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble exécutoire par provision, nonobstant appel.

Dans ce cas, et quelle que soit la cause de la résiliation, le dépôt de garantie demeurera acquis au Bailleur à titre de dommages et intérêts sans préjudice de tous les autres.

Les parties conviennent expressément que tout retard dans la libération des locaux qui interviendrait, soit à l'expiration du bail, soit à la suite d'un congé donné par anticipation, donnera lieu au paiement d'une indemnité journalière correspondant au double du montant journalier du loyer correspondant à la période considérée, sauf accord contraire entre les parties.

Cette indemnité ne se cumulera en aucune manière avec les frais ou dommages et intérêts dus au Bailleur du fait de la présence dans les locaux du Preneur sans droit ni titre.

(12.2) Pénalités

L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur, en cas de non-délaissement des locaux après résiliation de plein droit judiciaire ou expiration du bail sauf droit au renouvellement, sera établie forfaitairement sur la base du double du loyer global de la dernière année de location augmentée des charges et de la TVA au taux en vigueur ;

DS
DL

DS
JR

(12.3) Frais de procédure

Le Preneur se reconnaît expressément toujours redevable, pendant la durée du bail, de tous les frais, actes extra judiciaires et notamment les commandements de payer ou les sommations d'exécuter, droits et honoraires exposés pour toutes les procédures et notamment de recouvrement de toutes sommes dues en exécution du bail, pour toutes celles nécessaires à l'exécution forcée d'une obligation quelconque mise à sa charge, pour toutes celles nécessaires à son expulsion éventuelle, et en particulier des frais et honoraires d'huissier, d'avoués près les Cours, d'avocats, de commissaires-priseurs, le tout sans préjudice de l'application des articles 699 et 700 du Code de Procédure Civile, lesquelles dispositions légales ne sauraient se substituer à la présente clause.

TITRE VII – DISPOSITIONS DIVERSES

13. Visite des locaux - Restitution des locaux

(13.1) Visite des locaux loués

Le Preneur devra réserver au Bailleur ou aux personnes le représentant, ou dûment autorisées, le droit d'entrée dans les locaux pendant les heures d'ouverture et, en dehors des heures d'ouverture, en cas d'urgence manifeste, afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits, de faire effectuer les réparations nécessaires aux immeubles ou encore de les faire visiter.

(13.2) Restitution des locaux

Le Preneur devra lors d'un déménagement, préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier et des marchandises, justifier, par présentation des acquis, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et de tous loyers et accessoires ;

Le Preneur doit rendre en fin de jouissance les lieux loués en bon état de réparation de toute nature et ce en conformité avec les obligations contractuelles telles que définies dans le présent bail.

Au départ du Preneur, quelle qu'en soit la cause, il doit restituer les locaux libres de tout mobilier, matériel et stock.

En ce qui concerne les aménagements du Preneur qui peuvent être considérés comme des immeubles par destination, le Preneur devra interroger le Bailleur qui lui indiquera s'il doit les laisser en place sans indemnité à charge du Bailleur ou procéder à leur enlèvement, dans le cadre de la remise en état primitif conformément à l'article 9.1.1.4.

Toutefois, préalablement à tout enlèvement de mobilier ou de marchandise, le Preneur devra justifier vis-à-vis du Bailleur qu'il est à jour du paiement de tous les loyers, charges, impôts, taxes et contributions de toute nature qui lui incombe, ainsi que du paiement de toutes facturations correspondant aux abonnements de consommation de gaz, électricité, eau, téléphone, et à transmettre copies des dernières factures au Bailleur pour faciliter la recommercialisation.

^{DS}
DL

^{DS}
JR

Un état des lieux sera dressé contradictoirement et amiablement entre les parties au plus tard le jour de la restitution des clefs des locaux ou par un tiers mandaté par eux.

A défaut par les parties d'être convenues des date et heure d'établissement de l'état des lieux, le Bailleur en informera le Preneur par télécopie avec confirmation par lettre recommandée avec accusé de réception.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux date et heure fixées, il sera passé outre, si bon semble au Bailleur, et l'état des lieux dressé par huissier de justice, aux frais du Preneur.

Un exemplaire de l'état des lieux sera remis au Preneur par le Bailleur ou, en cas d'absence, adressé à celui-ci par lettre recommandée avec accusé de réception.

Faute pour le Preneur d'avoir restitué, en fin de jouissance des locaux visés par le présent bail, les lieux loués en bon état de réparation de toute nature et d'avoir rétabli les locaux dans leur état primitif, si le Bailleur lui en fait demande, et 30 jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, sauf le cas d'urgence, le Bailleur pourra, si bon lui semble faire exécuter aux frais du Preneur l'ensemble des réparations et travaux requis le cas échéant par la ou les entreprises mandatées par ses soins à cet effet : le Preneur devra régler directement au Bailleur le montant des réparations sur présentation des factures dûment acquittées par le Bailleur.

Le Preneur dispense à cet effet formellement le Bailleur de se faire autoriser préalablement judiciairement à faire exécuter lesdits travaux, le cas échéant à ses frais avancés, par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1222 du Code Civil.

En outre, le Preneur sera redevable d'une indemnité journalière correspondant au double du montant du loyer contractuel, à compter de la date à laquelle les locaux auraient dû être restitués, jusqu'à la fin des travaux de remise en état.

Le Preneur sera responsable de la réalisation de tous travaux de remise en état, dépollution éventuelle, de la mise en œuvre de toute prescription et plus généralement de toute conséquence résultant de la cessation de son activité dans les Locaux Loués, notamment au regard de la pollution des sols, de l'air et des eaux, aux déchets et aux risques et atteintes à l'environnement en général.

14. Substitution - Modifications - Tolérances – Indivisibilité

(14.1) Faculté de substitution du Bailleur

Si, pendant la durée du bail ou de ses éventuels renouvellements, le bailleur transfère la propriété de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, à un tiers de son choix, celui-ci se trouvera de plein droit subrogé lors de ce transfert au bailleur dans tous les droits et obligations résultant du présent bail (en ce y compris au titre du dépôt de garantie dont le Preneur accepte, d'ores et déjà qu'il soit transféré à l'acquéreur, renonçant de ce fait à tout recours contre le vendeur au titre de la restitution du dépôt de garantie), tant activement que passivement, sans que cette substitution, d'ores et déjà acceptée par le preneur, n'entraîne novation au présent bail.

^{DS}
DL

^{DS}
JR

(14.2) Modifications – Tolérances

Toute autre modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès signé des parties.

Cette modification ne pourra, en conséquence, en aucun cas être déduite soit de la passivité du bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le bailleur restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

(14.3) Indivisibilité

Par ailleurs, dans la commune intention des parties, le bail et les locaux loués sont déclarés indivisibles au seul bénéfice du Bailleur.

15. Sinistres

Le bailleur déclare par ailleurs, en application notamment des articles L 125-1 al 3 et L 125-2 du code des assurances, que depuis qu'il est propriétaire des biens et droits immobiliers objets du présent bail, il n'a eu connaissance de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité résultant d'une catastrophe naturelle et/ou technologique.

16. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous les actes, les parties font élection de domicile, à savoir :

- le Bailleur en son siège social.
- le Preneur dans les lieux loués.

17. Divers

(17.1) Enregistrement

L'enregistrement des présentes, s'il y a lieu, est diligenté aux frais du Preneur.

(17.2) Attribution de juridiction

Pour tous litiges relatifs aux présentes, relevant tant du droit commun que de l'application des règles statutaires, de même que tout litige afférent au renouvellement, les Parties attribuent compétence au Tribunal Judiciaire des Lieux Loués nonobstant la pluralité de défendeurs ou tout appel de garantie.

^{DS}
DL

^{DS}
JR

PIECES ANNEXEES :

- ☐ *Annexe n°1* : Plans des locaux loués
- ☐ *Annexe n°2*: ERNT

POUR LE BAILLEUR

SCI LDJD
Son Associé-Gérant

Laurent DEBOUDT

DocuSigned by:
DEBOUDT Laurent
E6A63D9C3BCC433...

POUR LE PRENEUR

Monsieur Julien Philippe REYNAL
Agissant au nom et pour le compte de la société en cours de constitution auprès du RCS de Bordeaux dénommée RESSOURCE FITNESS CLUB, SAS au capital de 2.000euros, dont le siège social est situé 305 bis avenue d'Eysines 33110 LE BOUSCAT.

DocuSigned by:
Julien Reynal
AB443057CDCB4A4...

DS
DL

DS
JR

Département :
GIRONDE

Commune :
LE BOUSCAT

Section : AO
Feuille : 000 AO 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 13/12/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

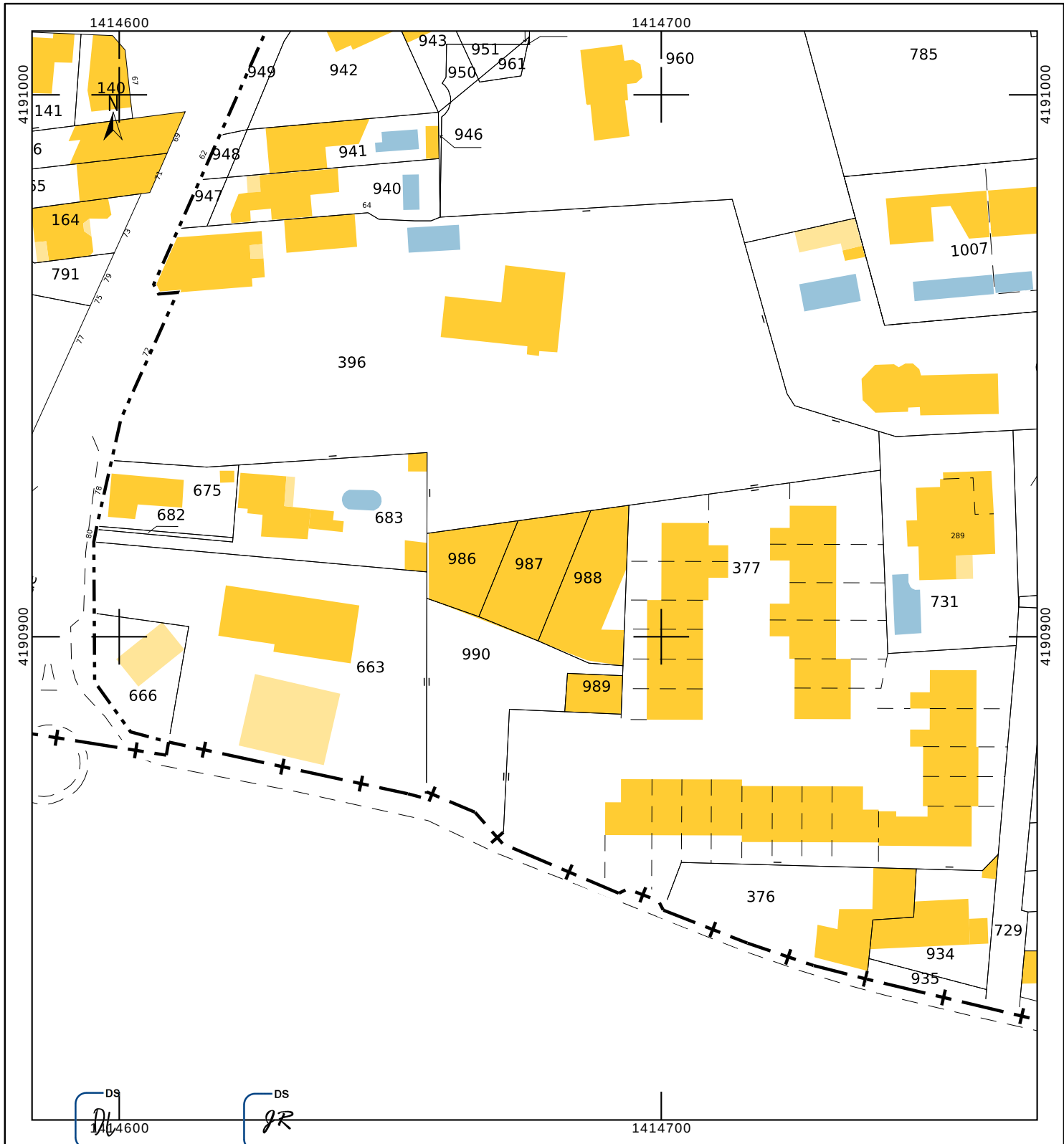
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

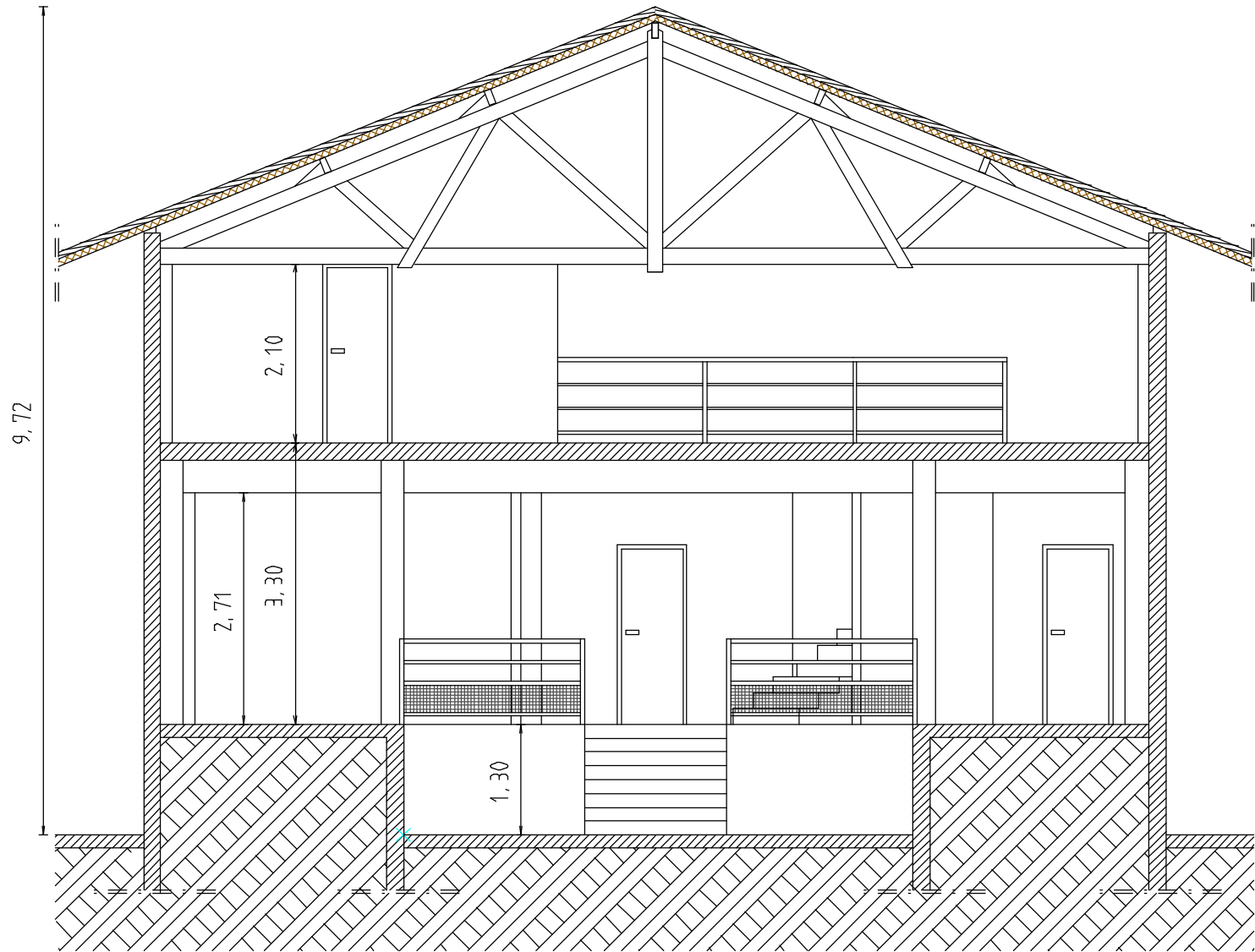
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
SDIF DE LA GIRONDE
Pole Topographique et de Gestion
Cadastrale Cité administrative 33090
33090 BORDEAUX
tél. 05.56.24.85.97 -fax
sdif33.ptgc@dgfp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



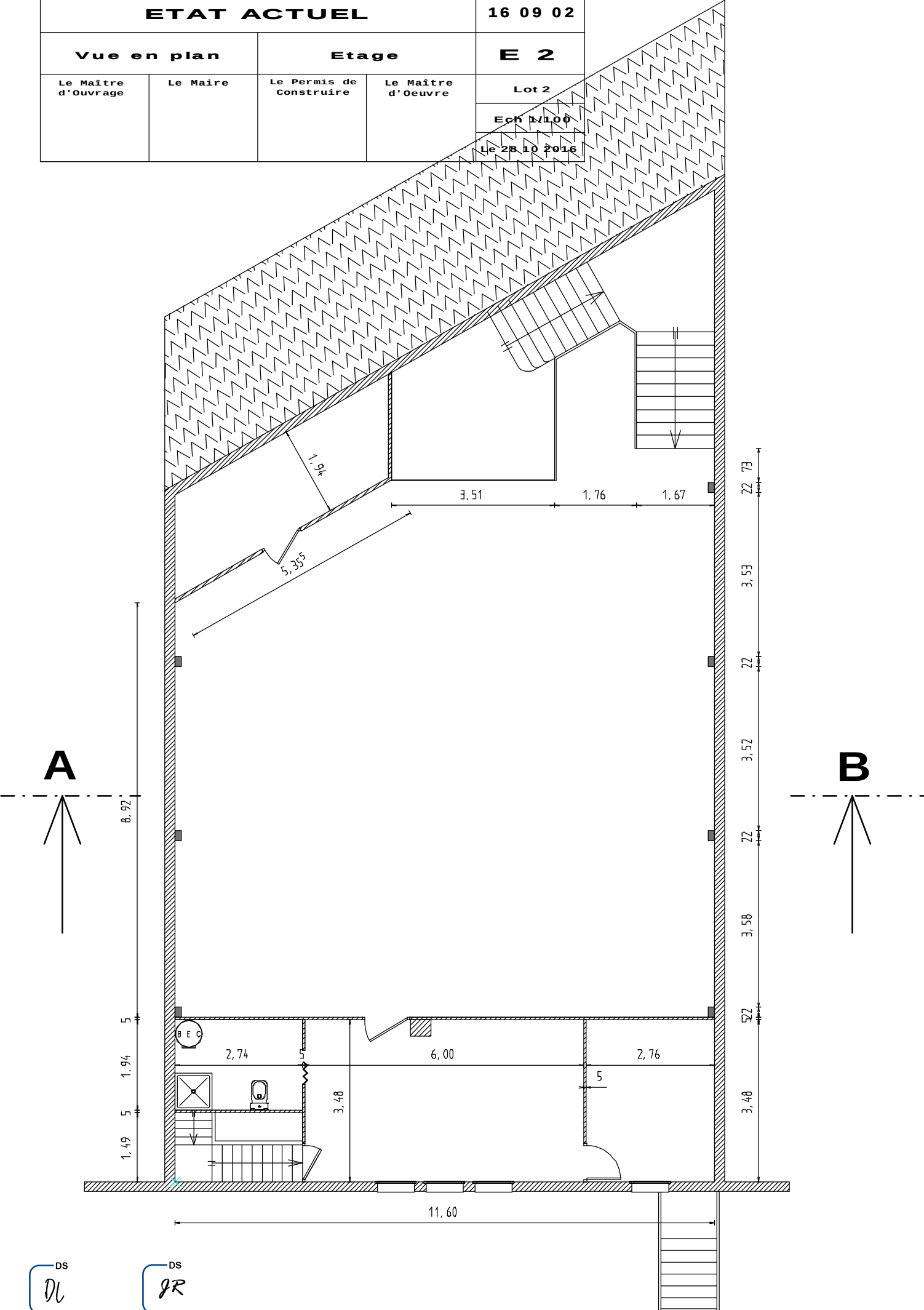


ETAT ACTUEL				16 09 02
Coupe AB				E 3
Le Maître d'Ouvrage	Le Maire	Le Permis de Construire	Le Maître d'Oeuvre	Lot 2
				Ech 1/75
				Le 28 10 2016

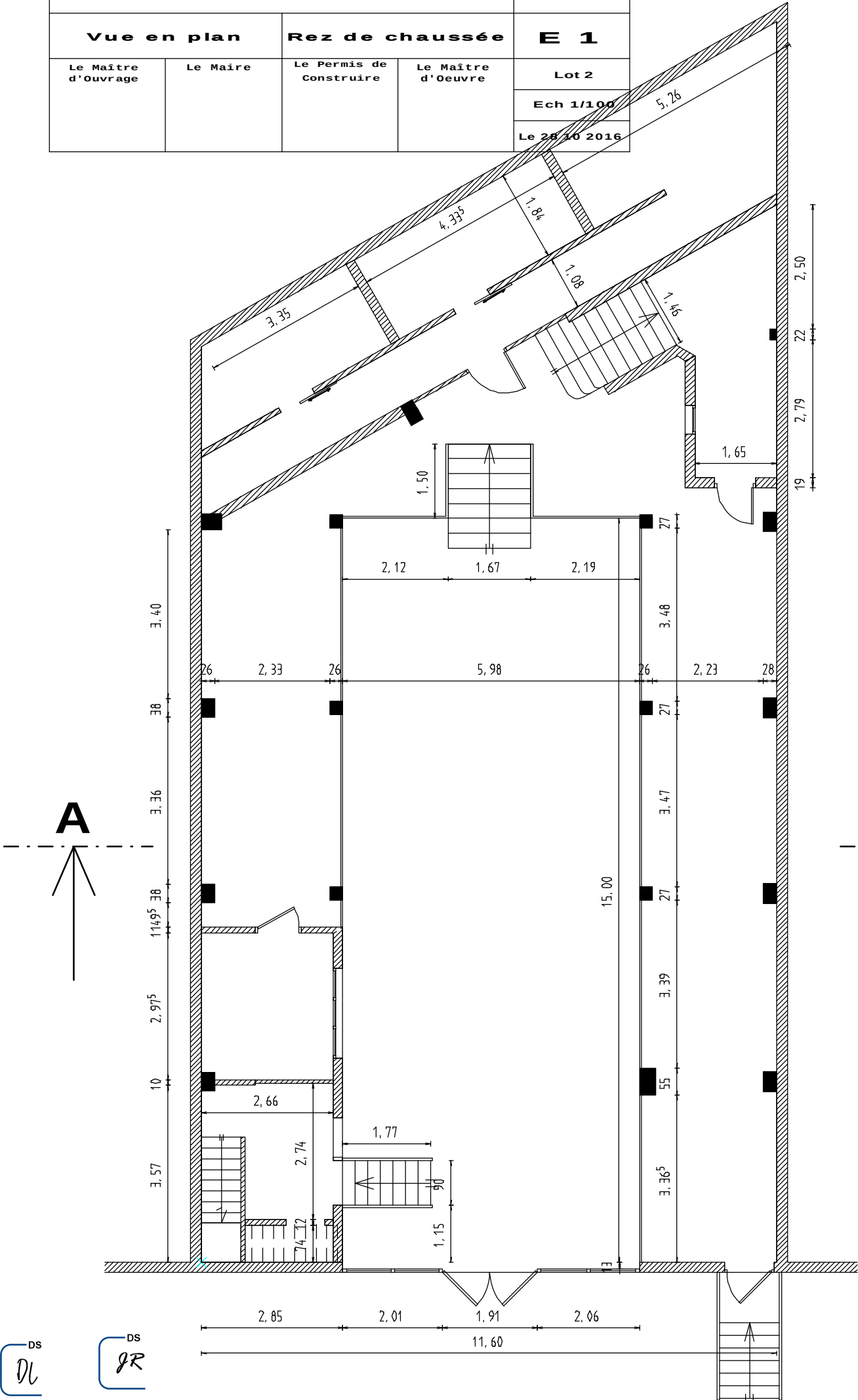
DS
DL

DS
JR

ETAT ACTUEL				16 09 02
Vue en plan		Etage		E 2
Le Maître d'Ouvrage	Le Maire	Le Permis de Construire	Le Maître d'Oeuvre	Lot 2
				Ech 1/100
				Le 28.10.2016



ETAT ACTUEL				16 09 02
Vue en plan		Rez de chaussée		E 1
Le Maître d'Ouvrage	Le Maire	Le Permis de Construire	Le Maître d'Oeuvre	Lot 2
				Ech 1/100
				Le 28 10 2016





MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Ce QR Code peut servir à vérifier
l'authenticité des données contenues
dans ce document.

ÉTAT DES RISQUES POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 21 décembre 2023

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles .

L'état des risques est obligatoire à la première visite.

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis www.georisques.gouv.fr. Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

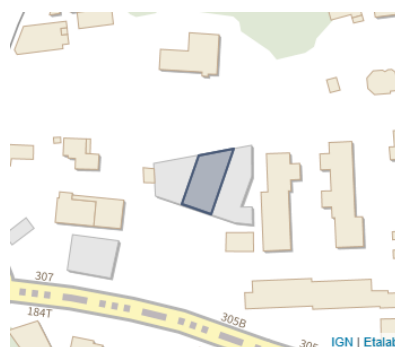
En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

PARCELLE(S)

33110 LE BOUSCAT

Code parcelle :
000-AO-987



Parcelle(s) : 000-AO-987, 33110 LE BOUSCAT

1 / 10 pages



A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES EXISTANTS ET FAISANT L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL SONT :

SISMICITÉ : 2/5



- | | |
|---|-----------------|
|  | 1 - très faible |
|  | 2 - faible |
|  | 3 - modéré |
|  | 4 - moyen |
|  | 5 - fort |

Un tremblement de terre ou séisme, est un ensemble de secousses et de déformations brusques de l'écorce terrestre (surface de la Terre). Le zonage sismique détermine l'importance de l'exposition au risque sismique.





RAPPEL

Sismicité

Pour certains bâtiments de taille importante ou sensibles, des dispositions spécifiques à mettre en oeuvre s'appliquent lors de la construction.

Pour connaître les consignes à appliquer en cas de séisme, vous pouvez consulter le site :

<https://www.gouvernement.fr/risques/seisme>

Recommandation

Pour faire face à un risque, il faut se préparer et connaître les bons réflexes.

Consulter le dossier d'information communal sur les risques (DICRIM) sur le site internet de votre mairie et les bons conseils sur georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger



INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE À LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ? ☐ Oui ☒ Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

DS
DL

DS
JR

Parcelle(s) : 000-AO-987, 33110 LE BOUSCAT

ANNEXE 1 : A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES SUIVANTS EXISTENT MAIS NE FONT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

ARGILE : 2/3



- 1 : Exposition faible
- 2 : Exposition moyenne
- 3 : Exposition fort

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition moyenne : La probabilité de survenue d'un sinistre est moyenne, l'intensité attendue étant modérée. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails :

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction#e3>



POLLUTION DES SOLS (500 m)



Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements, changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 6 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).



Parcelle(s) : 000-AO-987, 33110 LE BOUSCAT



INONDATIONS



Votre bien est situé dans un territoire exposé à un risque important d'inondation (TRI) sur lequel l'État et les collectivités territoriales ont engagé une démarche d'identification et de gestion de ce risque pour anticiper et réduire l'impact d'une éventuelle inondation. Pour plus d'information, renseignez-vous auprès de la commune ou consultez le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI)

ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 39

Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 20

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0000045A	27/07/1999	27/07/1999	07/02/2000	26/02/2000
INTE1322057A	26/07/2013	27/07/2013	10/09/2013	13/09/2013
INTE1818802A	26/05/2018	26/05/2018	09/07/2018	27/07/2018
INTE2119792A	17/06/2021	19/06/2021	30/06/2021	02/07/2021
INTE9300148A	08/08/1992	09/08/1992	19/03/1993	28/03/1993
INTE9300602A	20/06/1993	21/06/1993	26/10/1993	03/12/1993
INTE9400171A	24/12/1993	10/01/1994	12/04/1994	29/04/1994
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
IOCE0902322A	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009
IOME2221479A	19/06/2022	20/06/2022	24/07/2022	10/08/2022
NOR19821130	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982
NOR19830910	31/05/1983	31/05/1983	10/09/1983	11/09/1983
NOR19830910	24/06/1983	24/06/1983	10/09/1983	11/09/1983
NOR19830910	04/07/1983	04/07/1983	10/09/1983	11/09/1983
NOR19830910	16/07/1983	24/07/1983	10/09/1983	11/09/1983
NOR19831005	04/07/1983	04/07/1983	05/10/1983	08/10/1983
NOR19831005	16/07/1983	24/07/1983	05/10/1983	08/10/1983
NOR19831005	09/08/1983	09/08/1983	05/10/1983	08/10/1983
NOR19861211	14/09/1986	15/09/1986	11/12/1986	09/01/1987
NOR19870127	23/09/1986	24/09/1986	27/01/1987	14/02/1987

Sécheresse : 7

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0400918A	01/07/2003	30/09/2003	11/01/2005	01/02/2005
INTE9200474A	01/01/1990	31/12/1991	16/10/1992	17/10/1992
INTE9700212A	01/01/1992	31/12/1996	28/05/1997	01/06/1997
IOCE0804637A	01/07/2005	30/09/2005	20/02/2008	22/02/2008
IOCE1119704A	01/07/2010	30/09/2010	15/07/2011	22/07/2011
IOME2308745A	30/06/2022	29/09/2022	02/04/2023	02/05/2023
MDIE900017A	01/06/1989	31/12/1989	04/12/1990	15/12/1990

Chocs Mécaniques liés à l'action des Vagues : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
IOCE0902322A	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009

Mouvement de Terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Tempête : 5

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR19821130	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982
NOR19830910	31/05/1983	31/05/1983	10/09/1983	11/09/1983
NOR19830910	24/06/1983	24/06/1983	10/09/1983	11/09/1983
NOR19830910	04/07/1983	04/07/1983	10/09/1983	11/09/1983
NOR19830910	16/07/1983	24/07/1983	10/09/1983	11/09/1983



Grêle : 4

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR19830910	31/05/1983	31/05/1983	10/09/1983	11/09/1983
NOR19830910	24/06/1983	24/06/1983	10/09/1983	11/09/1983
NOR19830910	04/07/1983	04/07/1983	10/09/1983	11/09/1983
NOR19830910	16/07/1983	24/07/1983	10/09/1983	11/09/1983

ANNEXE 3 : SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DE VOTRE BIEN

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

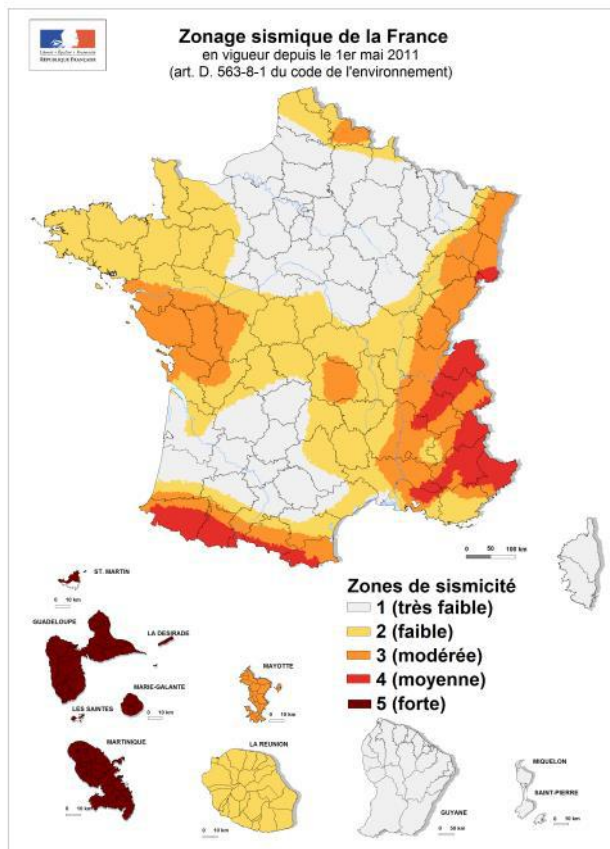
Nom du site	Fiche détaillée
Sté ESSO SAF	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3773375
Pontet Josette	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3772189
TOTAL R.D	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3774800
SA J.J NEVEUX	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3774811
Sté Pantoufleries de France	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3774812
Soc L'Air Liquide	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3774850

Le zonage sismique sur ma commune

Le zonage sismique de la France:

Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques.

Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition **au risque sismique**.



La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée

II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles

III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux

IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4	Règles CPMI-EC8 Zone5	
		Aucune exigence		Eurocode 8		
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- en **zone 1**, aucune règle parasismique n'est imposée ;

- en **zone 2**, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;

- en **zone 3 et 4**, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;

- en **zone 5**, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaître les risques près de chez moi »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? —> <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme>

Que faire en cas de séisme ? —> <https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/que-faire-en-cas-de-seisme>