

 <b>FIDUCIAL</b> <small>SOFIRAL</small>	<b>Bail commercial entre la SCI CHRISTORENO et la SARL J.CIE</b>	<b>03/2020</b>
		Page 1/12

Entre les soussignées :

**La Société CHRISTORENO**

Société civile immobilière dont le siège social est à POUZAUGES (85700), 31 rue de la Mare,  
Immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés sous le n° 803 181 932 RCS LA ROCHE SUR YON

Représentée par Monsieur Jean-Christophe ENFREIN, gérant

Ci-après dénommée le bailleur,

**La Société J.CIE**

Société à responsabilité limitée dont le siège social est à POUZAUGES (85700), 31 rue de la Mare,  
Immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés sous le n° 490 491 917 RCS LA ROCHE SUR YON

Représentée par Madame Irène ENFREIN, gérante

Ci-après dénommée le preneur,

Bailleur et preneur déclarent :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptible de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.

Déclaration du bailleur :

Le bailleur déclare :

- que les locaux, objet des présentes, sont libres de toute location ;
- qu'il n'a consenti au profit de tiers aucun engagement de nature à faire obstacle au bail, objet des présentes ;
- que son titre de propriété ne fait pas l'objet d'une action en rescission ou en réduction et plus généralement d'une action de nature à remettre en cause la présente location.

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

Le bailleur donne à bail au preneur qui accepte l'immeuble dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L 145-1 et suivants et R 145-3 à R 145-33 du code de commerce, portant statut des baux commerciaux.




 <b>FIDUCIAL</b> <small>SOFIRAL</small>	<b>Bail commercial entre la SCI CHRISTORENO et la SARL J.CIE</b>	<b>03/2020</b> <hr/> Page 2/12
--	--	-----------------------------------

## ARTICLE 1 - DESIGNATION DES LIEUX LOUES :

Le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés : Sur un terrain de 2 341 m<sup>2</sup> cadastrée section AP n° 122, d'une superficie de 23a 41ca sis au 16 rue Sirius 85700 POUZAUGES et dont l'accès se fait par le 31 rue de la Mare, 85700 POUZAUGES :

Un immeuble de 515 m<sup>2</sup> au sol composé de (cf plan annexé – Annexe 1) :

- Au rez-de-chaussée : un bar, 2 salles, 2 WC, partie cuisine et chambre froide, réserves et rangements, 2 terrasses bois, un enclos à container verres et cartons
- A l'étage (55m<sup>2</sup>) : un bureau et un grenier de rangement attenant, un vestiaire homme, un vestiaire femme, palier
- Au sous-sol (77 m<sup>2</sup>) : une cave (pour bouteilles), une cave (rangement)

Comprenant également 36 places de parking (dont 2 PMR)

Le preneur déclare avoir une parfaite connaissance desdits locaux pour les occuper déjà et les accepte en conséquence dans l'état où ils se trouvent, sans répétition ni recours d'aucune sorte. Toute différence entre les surfaces indiquées aux présentes et les dimensions réelles des locaux loués ne peut justifier ni réduction ni augmentation du loyer.

De convention expresse entre les parties, les locaux loués forment un tout unique et indivisible.

## ARTICLE 2 - DEVOIR D'INFORMATION

Il résulte de l'article 1112-1 du code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »

Parfaitement informés de cette obligation par le rédacteur de l'acte, bailleur et preneur déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

## ARTICLE 3 - MODALITES D'ACCES AUX LOCAUX LOUES

L'accès au local et au parking se fait par le 31 rue de la Mare, 85700 POUZAUGES.

## ARTICLE 4 - SERVITUDES

Le bailleur déclare que l'immeuble loué n'est grevé d'aucune servitude.

## ARTICLE 5 - RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Le preneur n'ayant pas l'intention, dans un avenir prévisible, d'effectuer dans l'immeuble loué des travaux nécessitant la délivrance d'un permis de construire, ainsi qu'il l'avait indiqué au bailleur et le déclare à nouveau expressément ici, il a été obtenu, en vue du présent bail, un certificat d'urbanisme d'information ci-annexé.

 <b>FIDUCIAL</b> <small>SOFIRAL</small>	<b>Bail commercial entre la SCI CHRISTORENO et la SARL J.CIE</b>	<b>03/2020</b>
Page 3/12		

De ce certificat d'urbanisme, délivré le 12 février 2020, il résulte (Annexe 2):

« Article UN

*Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.*

*Conformément à l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.*

Article DEUX

*Zone(s) et coefficients) d'Occupation des Sols :*

*Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé. ; Zone : Ur,*

*Par arrêté préfectoral n°08-DDE-175 en date du 19 juin 2008, l'ensemble des communes du département de la Vendée a été déclaré contaminé par les termites ou susceptible de l'être à court terme ; toutes dispositions doivent être prises par les constructeurs pour protéger les bâtiments contre les termites et autres insectes xylophages.*

*La totalité du département est classée en zone de sismicité modérée suite au décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 ; des règles parasismiques doivent être prises en compte lors de la construction de nouveaux bâtiments conformément aux dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite «à risque normal ».*

Article TROIS

*Prescriptions d'urbanisme :*

*Zone de préemption au bénéfice de la Commune*

*Zone d'assainissement collectif*

*Tous biens immobiliers (bâties ou non) à usage économique, touristique et de loisirs sont soumis au droit de préemption de la communauté de communes du Pays de Pouzauges*

Article QUATRE

*Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable.*

*Taxe d'Aménagement (TA)*

*Redevance d'archéologie préventive (RAP)*

Article CINQ

*Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.*

*Participations susceptibles d'être excipés à l'occasion de l'opération :*

*Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° e) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)*

*Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (articles L. 1331-7 du code de la santé publique). »*

## ARTICLE 6 - DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

### 1. Etat des risques naturels et technologiques

Le bailleur déclare que l'immeuble objet du présent acte est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles, prescrit ou approuvé ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat, et dans une commune où les dispositions des articles L 125-1, I et II du Code de l'environnement sont applicables.

 <b>FIDUCIAL</b> <small>SOFIRAL</small>	<b>Bail commercial entre la SCI CHRISTORENO et la SARL J.CIE</b>	<b>03/2020</b>
Page 4/12		

En ce sens, un état des risques naturels et technologiques en date du 27 février 2020 a été fourni au preneur et annexé au présent bail (Annexe 3).

Déclaration de sinistre :

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet du présent acte n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L 128-2 du Code des assurances).

2. Situation de l'immeuble au regard de la réglementation concernant l'accessibilité aux personnes handicapées

Le bailleur déclare que l'immeuble objet du présent acte répond aux exigences d'accessibilité définies à l'article L 111-7-3 du code de la construction et de l'habitation.

3. Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante

Le bailleur déclare que l'immeuble dont dépendent les locaux, objet des présentes, n'entre pas dans le champ d'application des dispositions du décret n°96-97 du 7 février 1996 et des textes subséquents, le permis de construire dudit immeuble ayant été délivré après le 1<sup>er</sup> juillet 1997.

4. Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur les termites

Le bailleur déclare que le territoire de la commune de POUZAUGES, sur lequel est édifié l'immeuble, objet des présentes, est déclaré comme zone infectée par les termites et qu'à sa connaissance la présence des termites n'a pas été détectée dans les locaux. En outre, le bailleur déclare qu'en cas de révélation de termites, ultérieure aux présentes, le coût des travaux sera à sa charge.

De son côté, le locataire reconnaît accepter supporter la gêne pouvant être occasionnée pendant plusieurs semaines ; cette gêne pouvant aller jusqu'à l'impossibilité totale d'exploiter, sans pouvoir réclamer aucune indemnité.

Le rédacteur du bail informe les parties de l'obligation qui leur est faite de déclarer à la Mairie la présence de termites dans l'immeuble.

Le propriétaire de l'immeuble, déclare n'avoir pas à ce jour effectué une telle déclaration à la Mairie.

5. Diagnostic de performance énergétique

L'immeuble ne tombe pas dans le champ d'application obligatoire du DPE (Cf attestation jointe – Annexe 4)

6. Renseignements concernant l'état du sol et du sous-sol

Est annexé aux présentes le rapport GEORISQUES, permettant une information globale et non exhaustive sur l'état du sol et du sous-sol (Annexe 5)

## ARTICLE 7 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives qui commencera à courir rétroactivement le 1<sup>er</sup> juillet 2019 pour expirer le 30 juin 2028.

Sauf baux des locaux construits pour une seule utilisation, baux des locaux à usage exclusif de bureaux et ceux des locaux de stockage mentionnés au 3<sup>e</sup> du III de l'art. 231 ter du CGI, le preneur aura la faculté de faire cesser le bail à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire signifié six (6) mois au moins à l'avance, conformément à l'article L 145-9 du code de commerce. Le bailleur disposera de la même faculté s'il entend se prévaloir des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1 et L 145-24 du code du commerce.

 <b>FIDUCIAL</b> <small>SOFIRAL</small>	<b>Bail commercial entre la SCI CHRISTORENO et la SARL J.CIE</b>	<b>03/2020</b>
Page 5/12		

## ARTICLE 8 - DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux loués devront être affectés à l'usage de « Restauration » à l'exclusion de toutes autres.

## ARTICLE 9 - CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges de conditions ordinaires et de droit que les parties s'obligent à exécuter.

### 1. Etat des lieux

Le preneur reconnaît que les locaux loués lui permettent l'exercice de l'activité autorisée en vertu du présent bail et que les locaux étaient neufs lors de son installation.

A chaque changement de locataire, un état des lieux sera dressé contradictoirement et amiablement entre les parties, ou à défaut par acte d'huissier de justice sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire lors de la remise des clés et de leur restitution. L'état des lieux établi lors de la mise à disposition des locaux sera joint au contrat.

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

### 2. Entretien, réparations et réfection

Le preneur est tenu d'effectuer dans les lieux loués pendant toute la durée du bail et à ses frais, les réparations, les travaux d'entretien, le nettoyage et en général toute réfection ou tout remplacement qui s'avèrerait nécessaire fut-ce par vétusté ou cas de force majeure, sauf si elles relèvent des grosses réparations définies à l'article 606 du code Civil.

Le preneur devra également supporter les frais de réparation, y compris les frais de ravalement, qu'elle qu'en soit la nature et même de réfection et remplacement qui deviendraient nécessaires au cours du bail, à la devanture, aux vitrines, glaces et vitres, volets ou rideaux de fermeture du magasin, qu'il devra toujours maintenir en parfait état d'entretien et de fonctionnement, suivant la répartition des charges résultant de l'inventaire joint en annexe.

Le bailleur remet ce jour au locataire qui le reconnaît un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel et un état récapitulatif des travaux réalisés dans les trois années précédentes. Ces états devront être communiqués par le bailleur au preneur tous les trois ans (Annexes 6 et 7) .

En outre le preneur aura la charge des travaux de ravalement prescrits par l'autorité administrative, ainsi que les travaux de mise en conformité rendus obligatoires par les prescriptions édictées en matière d'hygiène, d'isolation, de sécurité électrique, contre l'incendie et concernant l'accessibilité aux personnes handicapées, sauf si elles relèvent des grosses réparations définies à l'article 606 du code civil, conformément à la répartition des charges résultant de l'inventaire joint en annexe (Annexe 8).

### 3. Réparations et travaux dans l'immeuble

Le preneur souffrira quelque gêne qu'ils lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, qu'elles qu'en soient l'importance et la durée et, par dérogation à l'article 1724 du code civil, alors même que cette dernière excèderait 40 jours.

Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décos, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

 <b>FIDUCIAL</b> <small>SOFIRAL</small>	<b>Bail commercial entre la SCI CHRISTORENO et la SARL J.CIE</b>	<b>03/2020</b> <hr/> Page 6/12
--	--	-----------------------------------

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des travaux.

#### 4. Installation d'enseigne, transformations et améliorations par le preneur

Le preneur ne pourra opérer aucune installation d'enseigne, démolition, construction, embellissement, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur. Le preneur devra en outre exécuter les travaux à ses frais dans les règles de l'art et faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives éventuellement requises. Le preneur fera son affaire personnelle toutes réclamations formulées par des tiers et autres occupants de l'immeuble et s'engage en conséquence à en garantir le bailleur.

Tous les travaux immobiliers faits par le locataire, avec l'accord du bailleur, y compris les agencements et installations de nature immobilière, restent la propriété du locataire pendant le temps durant lequel lui et le cas échéant ses successeurs, conservent la jouissance des lieux, tant en vertu du présent bail qu'en vertu de toutes les conventions ultérieures.

A la fin de la jouissance, le bailleur deviendra propriétaire desdits travaux, sans aucune indemnité au profit du locataire.

Le bailleur aura toujours le droit s'il le préfère et même s'il a autorisé ces travaux d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du locataire, à moins qu'il n'y ait renoncé expressément au moment de l'autorisation des travaux.

#### 5. Occupation – Jouissance

Le preneur veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage, par son fait ou celui du personnel qu'il emploie, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

#### 6. Cession - Sous-location

Le preneur devra occuper par lui-même et par son personnel les locaux loués. Il est interdit au preneur :

- de concéder la jouissance des locaux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, domiciliation, prêt ou location-gérance de son fonds de commerce ;
- de sous-louer en totalité ou partiellement les locaux loués, à peine de résiliation du bail, sauf autorisation expresse du bailleur qui est dans ce cas appelé à concourir à l'acte de sous-location ;

L'autorisation expresse de sous-location, si elle est accordée, n'emporte pas dérogation à l'indivisibilité du bail conventionnellement stipulée et ne confère aucun droit direct au profit du sous-locataire.

- de céder son droit au présent bail, si ce n'est en totalité à son successeur dans son fonds de commerce, et dans ce cas, à condition :
  - Le bailleur devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée ou par acte d'huissier qui devront être reçus par lui quinze jours au moins avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au bailleur d'un projet d'acte de cession. Si le bailleur ne se rend pas à la convocation, l'acte de cession pourra être signé hors sa présence.
  - du règlement préalable de tous arriérés de loyers et charges.

En outre, le preneur restera garant, conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail durant trois ans à compter de la cession du bail.

 <b>FIDUCIAL</b> <small>SOFIRAL</small>	<b>Bail commercial entre la SCI CHRISTORENO et la SARL J.CIE</b>	<b>03/2020</b>
Page 7/12		

Tous les titulaires successifs du présent bail seront tenus solidairement entre eux, au profit du bailleur, des obligations nées du bail, et notamment du paiement de tous arriérés de loyers, charges et accessoires durant trois ans à compter de la cession du bail.

Enfin, si les locaux loués sont situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, tel que défini par les articles L 214-1 à L 214-3 et R 214-1 à R 214-16 du code de l'urbanisme, le preneur devra justifier au bailleur, en même temps qu'il lui notifie le projet d'acte de cession :

- de ce qu'il a informé la commune de son intention de céder en lui communiquant copie du récépissé de dépôt de la déclaration préalable établie conformément aux dispositions de l'article A 214-1 du code de l'urbanisme.
- de ce que la commune n'a pas préempté dans le délai de deux mois qui lui était ouvert.

#### 7. Garnissement et obligation d'exploiter

Le preneur devra maintenir les locaux loués constamment utilisés conformément aux usages de sa profession. Il devra en outre les garnir et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et paiements ou remboursements divers qui en sont l'accessoire.

#### 8. Visite des lieux

En cours de bail, le preneur devra laisser le bailleur, ses représentants ou architectes pénétrer dans les lieux loués et les visiter toutes les fois que cela paraîtra utile, mais sans que ces visites puissent être abusives et à condition d'en avoir été informé par écrit par le bailleur au moins 48 heures à l'avance.

Le bailleur pourra également, et sous les mêmes conditions d'information préalable du preneur, faire visiter les lieux loués par d'éventuels locataires en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour le départ du preneur.

#### 9. Vente des locaux loués

En cas de vente des locaux donnés en location, le bailleur doit en informer le preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise en main propre contre récépissé. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée et vaut offre de vente au profit du preneur.

Le preneur dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si dans sa réponse il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si à l'expiration de ce délai la vente n'est pas réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

### ARTICLE 10 - ASSURANCES

Le Preneur doit souscrire une assurance pour garantir les bâtiments en valeur de reconstruction à neuf, contre tous les risques aléatoires assurables. Ce contrat devra être souscrit tant pour son compte que pour le compte du Bailleur.

Le Preneur devra également faire garantir ses biens mobiliers (matériel, mobilier, marchandises), ses pertes d'exploitation, sa responsabilité civile et tous les risques assurables liés à son activité professionnelle (recours des voisins et des tiers, dégâts des eaux, explosion de gaz, bris de glaces...).

Ces contrats d'assurance devront obligatoirement comporter une clause de renonciation réciproque à recours ainsi formulée :

 <b>FIDUCIAL</b> <small>SOFIRAL</small>	<b>Bail commercial entre la SCI CHRISTORENO et la SARL J.CIE</b>	<b>03/2020</b>
Page 8/12		

« Le contrat étant souscrit pour compte commun, le Preneur et son assureur renoncent expressément à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le Bailleur à la suite d'un sinistre.

En contrepartie, le Bailleur renonce également à exercer son droit de recours contre le Preneur à la suite d'un sinistre.

En cas de résiliation du contrat ou en cas de non-paiement des cotisations par le Preneur, l'assureur s'engage à en informer immédiatement le Bailleur.

Chaque année, le Preneur devra justifier au Bailleur de la souscription conforme de ses assurances et du paiement des cotisations correspondantes. »

Cependant, il est précisé que le présent ne peut produire d'effets qu'entre les parties signataires. Par conséquent, il sera caduc de plein droit en cas de cession du fonds de commerce exploité dans lesdits locaux, mise en location-gérance du fonds de commerce, cession de tout ou partie des titres sociaux de la société Preneur, vente de tout ou partie de l'immeuble loué, objet du présent bail.

Si l'une ou l'autre de ces situations vient à se produire, les dispositions applicables à l'ARTICLE 11 - ASSURANCES seront les suivantes :

#### 1. Assurances souscrites par le bailleur

Le bailleur contractera auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable (ou : de plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables), une police (ou : plusieurs polices) d'assurance pour garantir les risques qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire.

#### 2. Assurances souscrites par le preneur

Le preneur sera tenu de contracter, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable (ou ! de plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables), une police (ou : plusieurs polices) d'assurance pour garantir les risques d'incendie, explosion, foudre, tempête, attentat, catastrophes naturelles, y compris émeutes et dégâts des eaux, bris de glace et vol et détérioration.

Le preneur fera également garantir sa responsabilité civile à l'égard des tiers, sa privation de jouissance, les frais de démolition et de déblais ainsi que les recours de voisins et des tiers.

Le preneur devra maintenir et continuer lesdites assurances pendant toute la durée du bail et justifier du paiement des primes à toute réquisition du bailleur.

#### **EVENTUELLEMENT – Renonciation à recours**

Le bailleur renonce à tout recours contre le preneur et ses assureurs, et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à recours contre le preneur et ses assureurs en cas de sinistre consécutif aux évènements précités.

Par réciprocité, le preneur renonce à tous recours contre le bailleur et ses assureurs en cas de sinistre couvert par les garanties ci-dessus et à hauteur des montants indemnisés. »

#### 3. Déclaration des sinistres

Le preneur devra déclarer sans délai à son assureur d'une part, au bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les locaux loués dont il aurait connaissance. Cette déclaration qui pourra être verbale ou téléphonique, devra être confirmée par écrit dans les huit jours de la survenance du sinistre.

#### 4. Règlements de ville et de police

Le preneur devra observer tous les règlements de police, de voirie ou autres dont les locataires sont et pourront être tenus. En particulier, le preneur entretiendra la propreté des trottoirs et caniveaux par temps de neige et de gel et assurera l'écoulement normal des eaux à travers tous tuyaux de descente d'égouts et gargouilles affectés aux lieux loués.

 <b>FIDUCIAL</b> <small>SOFIRAL</small>	<b>Bail commercial entre la SCI CHRISTORENO et la SARL J.CIE</b>	<b>03/2020</b>
		Page 9/12

## ARTICLE 12 - LOYERS ET CHARGES

### 1. Montant

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel hors charges / hors taxes de CINQ MILLE SEPT CENT QUATRE VINGT TREIZE EUROS ET SOIXANTE DIX NEUF CENTIMES (5 793,79 €), soit un loyer annuel de SOIXANTE NEUF MILLE CINQ CENT VINGT CINQ EUROS ET QUARANTE HUIT CENTIMES (69 525,48 €).

### 2. Termes

Le preneur s'oblige à payer le loyer au bailleur, par mois et d'avance par avis de prélèvement (ou : chèque bancaire).

Le présent bail étant soumis à la taxe sur la valeur ajoutée, celle-ci sera payée, au taux légalement en vigueur, au bailleur en sus des loyers et charges au fur et à mesure de leur exigibilité.

### 3. Révision du loyer

Les parties conviennent expressément qu'à la date anniversaire du bail et jusqu'à son expiration, chaque année (ou à chaque période triennale) le loyer sera augmenté ou diminué en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC).

L'indice pris pour base est le dernier indice connu et publié à la date de prise d'effet du bail, soit 114,64 (1<sup>er</sup> trimestre 2019).

A chaque échéance, le loyer de l'année à venir sera augmenté ou diminué automatiquement dans une proportion égale à celle de la variation de l'indice. Le calcul sera fait sur la base du dernier indice connu à cette date par rapport au même indice de l'année précédente.

Au cas où pour une raison quelconque, l'indice ci-dessus choisi cesserait d'être publié, l'indexation annuelle serait faite de la même manière, en prenant pour base l'indice qui lui serait substitué, ou à défaut, un indice choisi d'un commun accord par les parties.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec la révision triennale légale prévue par les articles L 145-37 et L 145-38 du code de commerce. En conséquence, les parties restent fondées à voir réviser le loyer de base en application de ces dispositions légales.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable. Le fait pour le bailleur de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer ne pourra entraîner une quelconque déchéance de son droit à réclamer l'application ultérieur du jeu de la clause avec effet rétroactif.

### 4. Charges, impôts, taxes et redevance

Le preneur est tenu de rembourser au bailleur en sus du loyer, les charges récupérables telles que précisées dans l'inventaire joint en annexe au contrat comportant l'indication de leur répartition entre eux. Le remboursement de ces charges donne lieu chaque année à un état récapitulatif adressé par le bailleur au preneur pour régularisation des versements en plus ou en moins.

### 5. Dépôt de garantie

NEANT

## ARTICLE 13 - FIN DU BAIL

### 1. Destruction des locaux loués

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou

 <b>FIDUCIAL</b> <small>SOFIRAL</small>	<b>Bail commercial entre la SCI CHRISTORENO et la SARL J.CIE</b>	<b>03/2020</b>  Page 10/12
--	--	----------------------------------

l'autre des parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du code civil, mais sans préjudice, pour le bailleur, de ses droits éventuels contre le preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

#### 2. Restitution des locaux

A l'occasion de l'expiration du bail, le preneur devra prévenir le bailleur de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre au bailleur de faire à l'administration fiscale les déclarations voulues. Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours.

#### 3. Clause résolatoire

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursements de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, des indemnités d'occupation prévues à l'article L 145-28 du code de commerce, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer - le délai d'un mois pouvant être mis à profit par le locataire pour demander au juge l'octroi de délais et la suspension des effets de la clause - ou d'exécuter resté 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, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice. Dans le cas où le preneur se refuserait à évacuer les locaux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le président du tribunal de grande instance compétent.

#### 4. Renouvellement de bail

En cas de renouvellement du bail à son expiration, les parties conviennent expressément d'établir un nouveau bail par écrit.

Pour le calcul du loyer de renouvellement, l'indice pris pour base sera le dernier indice connu et publié à la date du congé et l'indice de référence celui correspondant à la durée du bail expiré faisant l'objet du renouvellement.

### **ARTICLE 14 - DISPOSITIONS DIVERSES**

#### 1. Equilibre du contrat

L'ensemble des clauses du présent contrat a fait l'objet d'une négociation entre les parties et prend en considération les obligations réciproques souscrites au sein des présentes. Les parties ont d'un commun accord veillé à écarter tout déséquilibre significatif, tel que visé à l'article 1171 du code civil, pouvant exister entre les droits et obligations de chacun.

#### 2. Information concernant l'action en nullité relative

Si pour une raison quelconque, une personne titulaire d'une action en nullité relative telle que définie à l'article 1179 du code civil, envisageait de l'exercer, il pourrait y être remédié :

- soit par la signature d'un acte aux termes duquel celui qui peut se prévaloir de la nullité y renonce conformément aux dispositions de l'article 1182 du code civil,
- soit par la mise en œuvre de l'action interrogatoire de l'article 1183 du code civil.

#### 3. Renonciation à la nullité consensuelle

Par dérogation aux dispositions de l'article 1178 du code civil, les parties conviennent de renoncer à la faculté qui leur est réservée, de mettre en œuvre d'un commun accord la nullité consensuelle du contrat.

#### 4. Tolérance

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

 <b>FIDUCIAL</b> <small>SOFIRAL</small>	<b>Bail commercial entre la SCI CHRISTORENO et la SARL J.CIE</b>	<b>03/2020</b>
Page 11/12		

### 5. Solidarité – Invisibilité

En cas de décès du preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'entièvre exécution des conditions qui précèdent et, si la signification prescrite par l'article 877 du code civil devenait nécessaire, son coût en demeurerait à la charge de ceux à qui elle serait faite.

Plus généralement, il est précisé que les responsabilités solidaires stipulées au présent article existeront indifféremment au profit du bailleur entre tous les bénéficiaires successifs du bail.

### 6. Frais

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés et acquittés par le preneur qui s'y oblige.

### 7. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

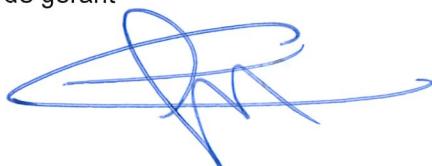
Fait à POUZAUGES

En deux (2) exemplaires  
Le 2 mars 2020

**Le Bailleur**

**La Société CHRISTORENO**

Représentée par M. Jean-Christophe ENFREIN  
En sa qualité de gérant



**Le Preneur**

**La Société J.CIE**

Représentée par Mme Irène ENFREIN  
En sa qualité de gérante associée



### LISTE DES ANNEXES

1. Plan des locaux
2. Certificat d'urbanisme
3. Etat des Risques Naturels et Technologiques
4. Attestation dispense DPE
5. Informations Géorisques
6. Liste des Travaux réalisés depuis 3 ans
7. Liste des Travaux prévus dans les 3 ans
8. Répartition des charges

**Plan et surfaces:**

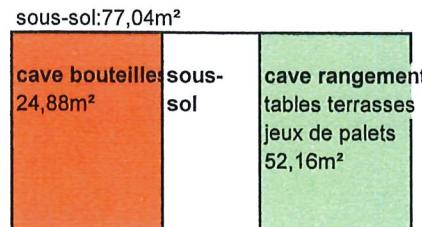
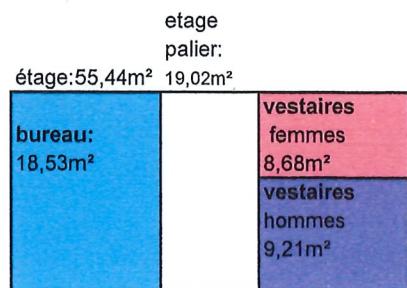
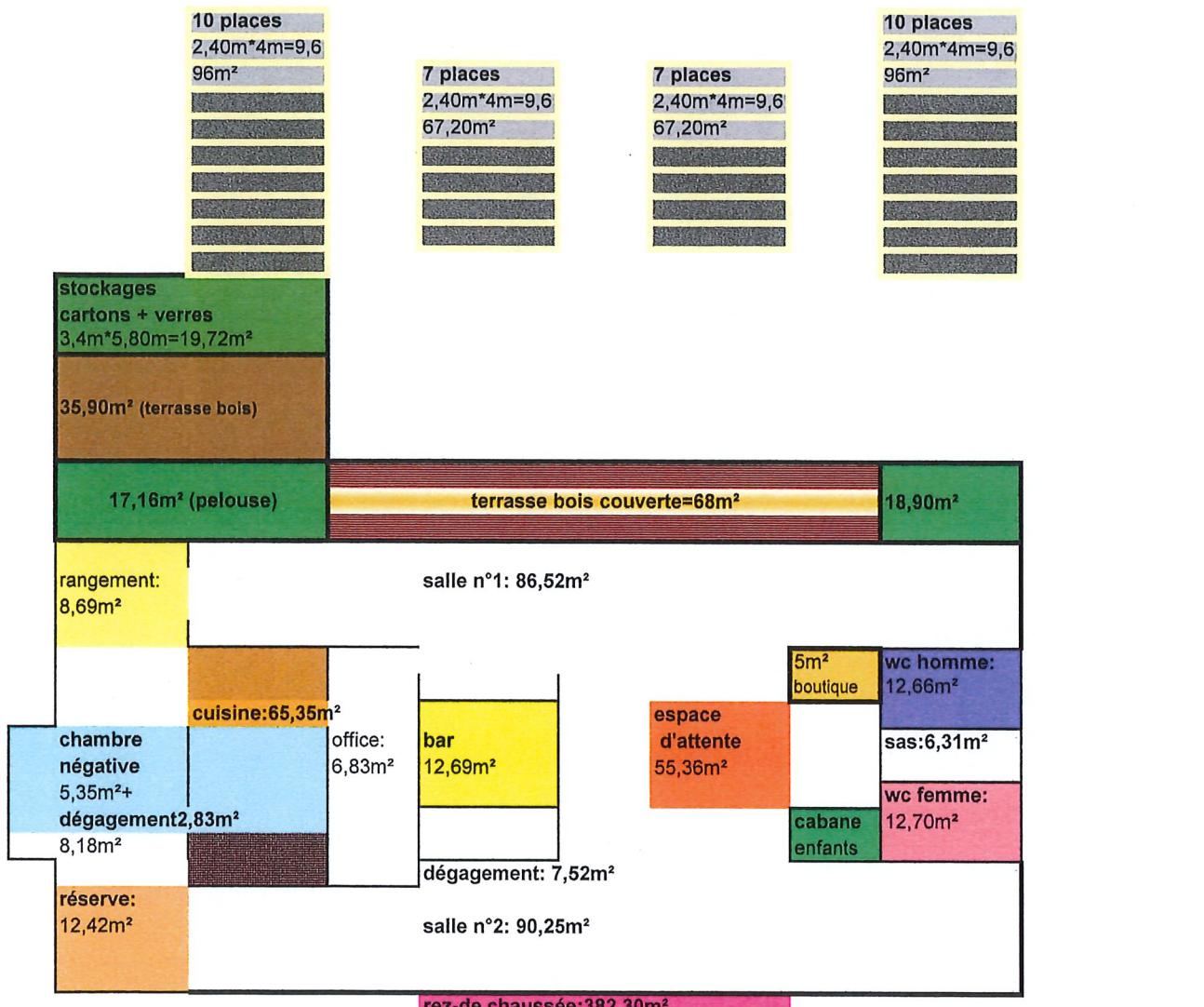
**"Casse-croûte vendéen"**

**31 rue de la mare**

**85700 POUZAUGES**



**casse-croûte  
vendéen**



E JE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier:
Type de demande :	<b>Certificat d'urbanisme d'information</b>	N° CU 085 182 20 P0020
Déposée le	<b>17/01/2020</b>	
Par :	<b>FIDUCIAL SOFIRAL</b>	
Demeurant à :	<b>2 Rue Maurice Edgard Coindreau BP 382 85010 LA ROCHE SUR YON</b>	
Sur un terrain sis :	<b>31 RUE DE LA MARE 182 AP 122</b>	Superficie : 2341 m <sup>2</sup>

### Le Maire au nom de la Commune

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé à 31 RUE DE LA MARE ( cadastré 182 AP 122), présentée le 17/01/2020 par FIDUCIAL SOFIRAL, et enregistrée par la mairie de Pouzauges sous le numéro CU 085 182 20 P0020 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 14 janvier 2020;

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé.

Vu l'arrêté en date du 24/04/2014 donnant délégation de fonction à M. DROUET,

### CERTIFIE

#### Article UN

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément à l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique

#### Article DEUX

Zone(s) et coefficient(s) d'Occupation des Sols :

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé. : Zone : Ur,

Par arrêté préfectoral n°08-DDE-175 en date du 19 juin 2008, l'ensemble des communes du département de la Vendée a été déclaré contaminé par les termites ou susceptible de l'être à court terme ; toutes dispositions doivent être prises par les constructeurs pour protéger les bâtiments contre les termites et autres insectes xylophages.

La totalité du département est classée en zone de sismicité modérée suite au décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 ; des règles parasismiques doivent être prises en compte lors de la construction de nouveaux bâtiments conformément aux dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

### Article TROIS

#### **Prescriptions d'urbanisme :**

Zone de préemption au bénéfice de la Commune  
Zone d'assainissement collectif

Tous biens immobiliers (bâtis ou non) à usage économique, touristique et de loisirs sont soumis au droit de préemption de la communauté de communes du Pays de Pouzauges

### Article QUATRE

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable.

- Taxe d'Aménagement (TA)
- Redevance d'archéologie préventive (RAP)

### Article CINQ

Les participations ci dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

#### Participations susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)
- Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (articles L. 1331-7 du code de la santé publique).

Pouzauges, le 12/10/2020



#### INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

**Durée de validité :** Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. R. 410-17-1)

**Effets du certificat d'urbanisme :** le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

E JCE

# État des risques et pollutions

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

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

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

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

N° 11 SIDPC-DDTM 146

du 26 | 4 | 2011

mis à jour le | | |

Adresse de l'immeuble

31 rue de la Mare

Code postal ou Insee

85700

Commune

POUZAUGES

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

<input checked="" type="checkbox"/> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N	<input checked="" type="checkbox"/> prescrit ✓	<input type="checkbox"/> anticipé	<input checked="" type="checkbox"/> approuvé ✓	<input type="checkbox"/> date	<input checked="" type="checkbox"/> 18   02   2005	<input type="checkbox"/> 'Oui	<input type="checkbox"/> Non
---	--	-----------------------------------	--	-------------------------------	--	-------------------------------	------------------------------

<sup>1</sup>Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

inondations ✓ autres

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

<sup>2</sup>Oui Non

<sup>2</sup>Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés :

Oui Non

<input checked="" type="checkbox"/> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR N	<input checked="" type="checkbox"/> prescrit	<input type="checkbox"/> anticipé	<input checked="" type="checkbox"/> approuvé	<input type="checkbox"/> date	<input checked="" type="checkbox"/> 'Oui	<input type="checkbox"/> Non ✓
---	--	-----------------------------------	--	-------------------------------	--	--------------------------------

<sup>1</sup>Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

inondations autres

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

<sup>2</sup>Oui Non

<sup>2</sup>Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés :

Oui Non

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M	<input checked="" type="checkbox"/> prescrit	<input type="checkbox"/> anticipé	<input checked="" type="checkbox"/> approuvé	<input type="checkbox"/> date	<input checked="" type="checkbox"/> 'Oui	<input type="checkbox"/> Non ✓
---	--	-----------------------------------	--	-------------------------------	--	--------------------------------

<sup>3</sup>Si oui, les risques miniers pris en considération sont liés à :

mouvement de terrain autres

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

<sup>4</sup>Oui Non

<sup>4</sup>Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés :

Oui Non

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 'Oui	<input type="checkbox"/> Non ✓
---	-------------------------------------	--------------------------	--	--------------------------------

<sup>5</sup>Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :

effet toxique effet thermique effet de surpression

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

<sup>6</sup>Oui Non ✓

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

Oui Non

> L'immeuble est situé en zone de prescription

Oui Non

<sup>6</sup>Si oui la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés

Oui Non

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

Oui Non

## Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

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

Zone 1  
très faible

Zone 2  
faible

Zone 3  
modérée

Zone 4  
moyenne

Zone 5  
forte

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

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

Oui

Non

## Information relative à la pollution des sols

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

Oui

Non

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

\* catastrophe naturelle minière ou technologique

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

Oui

Non

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

1 extrait cartographique représentant l'aléa sismique dans le département de la Vendée

1 fiche descriptive sur le risque sismique

Extrait du zonage réglementaire du PPRi - 1 planche A4

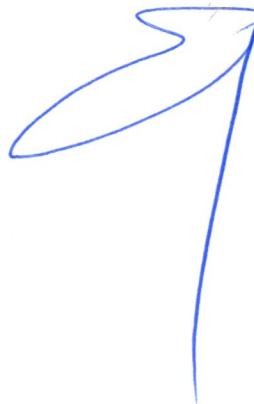
Vendeur/bailleur



date/lieu

le 2 mars 2020 à POUZAUGES

Acquéreur/locataire



Information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions de sols,  
pour en savoir plus, consultez le site Internet :  
[www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)



PRÉFET DE LA VENDÉE

**ARRETE PREFECTORAL N° 11 SIDPC-DDTM-146  
RELATIF A L'ETAT DES RISQUES NATURELS  
ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS DE BIENS IMMOBILIERS  
SITUES SUR LA COMMUNE DE POUZAUGES**

**Le Préfet de la Vendée  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Officier de l'Ordre National du Mérite**

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5, R.125-23 à R.125-27 et R.563-1 à R.563-8 ;

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment son article R.111-38 ;

VU le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;

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

VU l'arrêté ministériel du 22 Octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » ;

VU l'arrêté préfectoral n°05-CAB-SIDPC-014 du 18 février 2005 portant approbation du Plan de Prévention des Risques inondation des rivières "Le Lay, Le Grand Lay, Le Petit Lay" de leur source au village de Péault sur le territoire du département de la Vendée;

VU l'arrêté préfectoral n°06/CAB/SIDPC/016 du 15 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs modifié ;

VU l'arrêté préfectoral n° 06-CAB-SIDPC-49 du 15 février 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sur la commune de POUZAUGES;

SUR proposition de Monsieur le Sous-Préfet, Directeur de Cabinet du Préfet de la Vendée ;

## ARRETE

**ARTICLE 1** : La commune de POUZAUGES est exposée aux risques naturels prévisibles d'inondation et sismique.

Le dossier communal d'information annexé à l'arrêté préfectoral n° 06-CAB-SIDPC-49 du 15 février 2006 est remplacé par le dossier communal d'information annexé au présent arrêté.

**ARTICLE 2** : Le dossier communal d'information visé à l'article 1 et les documents de référence attachés sont librement consultables en préfecture, sous-préfecture et mairie concernée.

**ARTICLE 3** : Le dossier communal d'information visé à l'article 1 et les documents de référence attachés sont mis à jour en fonction de l'évolution des éléments nécessaires à l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques.

**ARTICLE 4** : Le présent arrêté sera notifié au maire de POUZAUGES et au président de la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie.

Le présent arrêté ainsi que les modalités de consultation feront l'objet d'une mention dans le journal Ouest France.

Le dossier communal d'information est accessible sur le site Internet de la préfecture ([www.vendee.gouv.fr/ial](http://www.vendee.gouv.fr/ial)).

**ARTICLE 5** : L'arrêté préfectoral n° 06-CAB-SIDPC-49 du 15 février 2006 est abrogé.

**ARTICLE 6** : Le sous-préfet, directeur de cabinet, le sous-préfet de Fontenay-le-Comte, les chefs de service régionaux et départementaux et le maire de la commune concernée sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

Fait à La Roche-sur-Yon,  
Le 26 avril 2011

Le Préfet,

Jean-Jacques BROT

Arrêté 011-SIDPC-DDTM-146

EJ 3CE



PRÉFET DE LA VENDÉE

**ANNEXE A L'ARRETE PREFCTORAL N° 11 SIDPC-DDTM-146  
du 26 avril 2011 RELATIF A L'ETAT DES RISQUES NATURELS  
ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS DE BIENS IMMOBILIERS  
SITUÉS SUR LA COMMUNE DE POUZAUGES**

**LISTES DES ARRETES PORTANT OU AYANT PORTE  
RECONNAISSANCE DE L'ETAT  
DE CATASTROPHE NATURELLE OU TECHNOLOGIQUE**

**COMMUNE DE : POUZAUGES**

Risque	Date début	Date fin	Date arrêté	Date JO
Inondations et coulées de boue	03/12/1992	05/12/1992	23/06/1993	08/07/1993
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	31/05/2008	31/05/2008	07/10/2008	10/10/2008
Inondations, coulées de boue, mouvements de terrain et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	27/02/2010	01/03/2010	01/03/2010	02/03/2010

Vu pour être annexé à mon arrêté  
N°11 SIDPC-DDTM-146 du 26 avril 2011

Fait à La Roche-sur-Yon,  
Le 26 avril 2011

Le Préfet,

Jean-Jacques BROT



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA VENDÉE

**ANNEXE A L'ARRETE PREFCTORAL N° 11 SIDPC-DDTM-146  
du 26 avril 2011 RELATIF A L'ETAT DES RISQUES NATURELS  
ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS DE BIENS IMMOBILIERS  
SITUÉS SUR LA COMMUNE DE POUZAUGES**

**LISTES DES ARRETES PORTANT OU AYANT PORTE  
RECONNAISSANCE DE L'ETAT  
DE CATASTROPHE NATURELLE OU TECHNOLOGIQUE**

**COMMUNE DE : POUZAUGES**

Risque	Date début	Date fin	Date arrêté	Date JO
Inondations et coulées de boue	03/12/1992	05/12/1992	23/06/1993	08/07/1993
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	31/05/2008	31/05/2008	07/10/2008	10/10/2008
Inondations, coulées de boue, mouvements de terrain et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	27/02/2010	01/03/2010	01/03/2010	02/03/2010

Vu pour être annexé à mon arrêté  
N°11 SIDPC-DDTM-146 du 26 avril 2011

Fait à La Roche-sur-Yon,  
Le 26 avril 2011

Le Préfet,

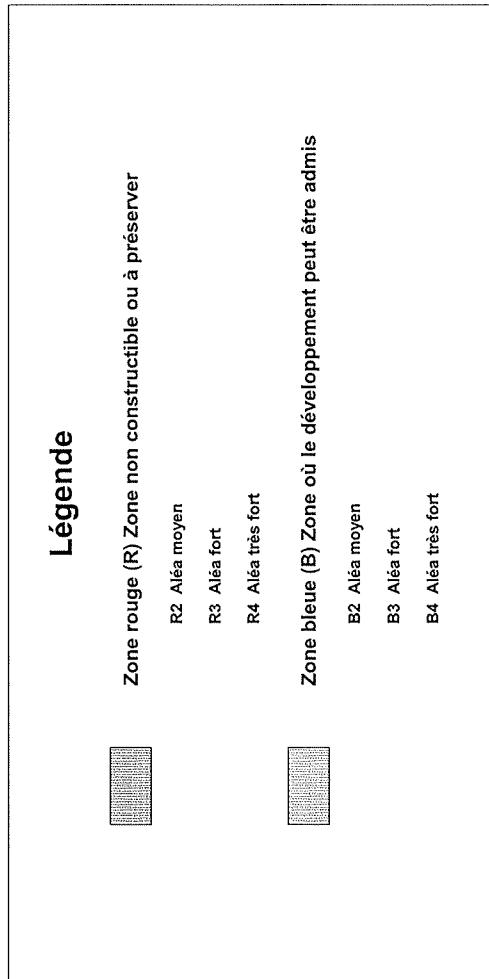
Jean-Jacques BROT

Commune de Pouzauges

**EXTRAIT CARTOGRAPHIQUES**  
du PPRI  
du Lay amont  
annoncé le 18 février 2005

approuvé le 18 février 2005

## Légende



DESCRIBITIE SOMMAIRE D'I BISOLLE

Le Lay, formé par le Petit Lay et le Grand Lay, se jette dans l'océan Atlantique dans la baie de l'Aiguillon après un parcours de 80 km. Il connaît régulièrement des crues importantes, les épisodes de crues se produisant généralement durant la période hivernale.

Le Petit Lay (65 km) prend sa source dans le département de la Vendée, sur la commune de Saint Michel Mont Mercure (altitude 210 m). Le Grand Lay (52 km) prend sa source dans le département de la Vendée, sur la commune de Saint Pierre du Chemin (altitude 190m). La partie du Lay (18 km) concernée par le PR1 s'étend depuis l'Assemblée des Deux Lay (altitude 20 m) jusqu'à la commune de Peaufeu.

1. Natura et caracteristicas da la amig

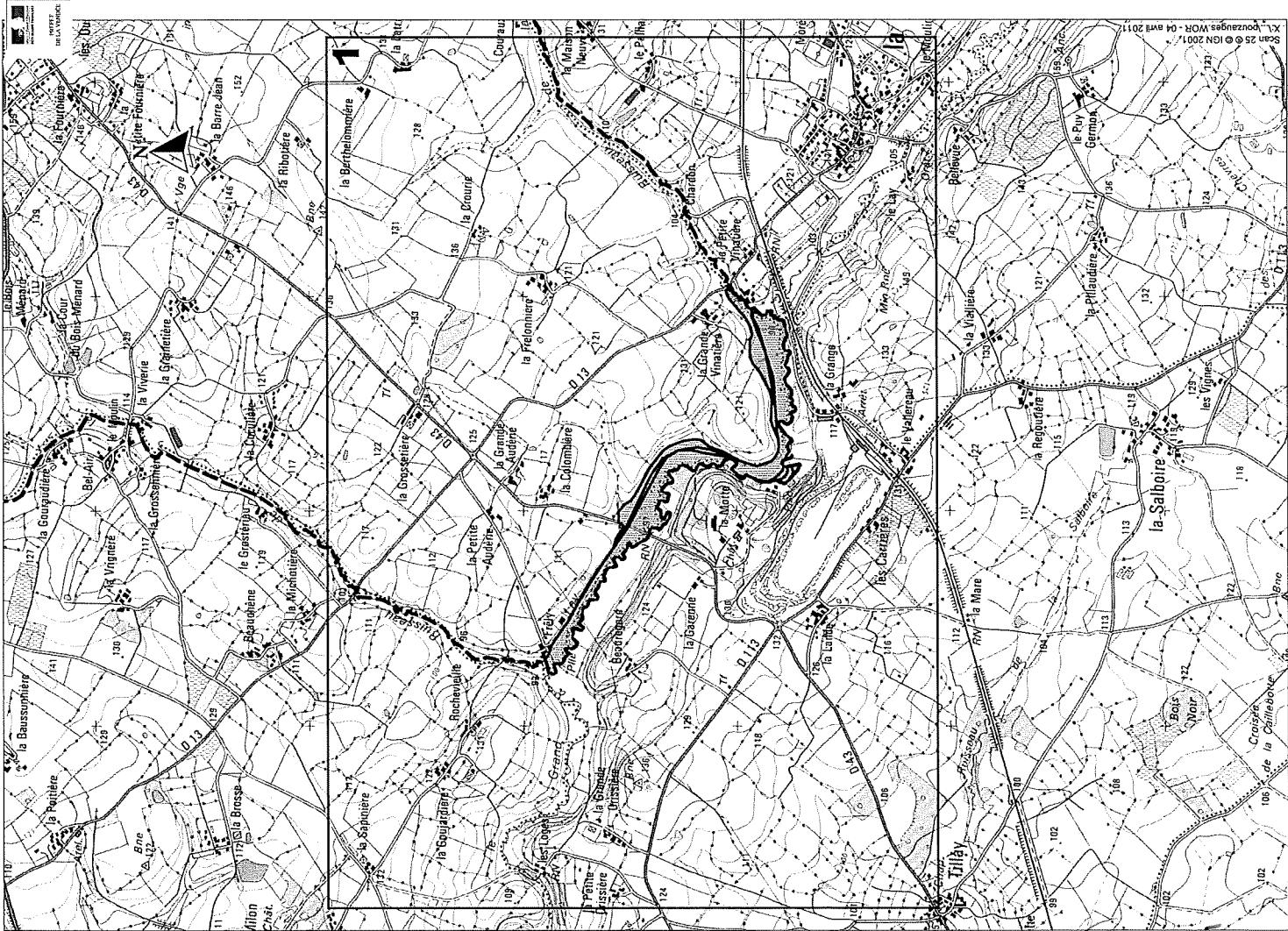
- Le Lay a connu de nombreuses crues dont celles de 1960, 1969, 1977, 1979 (bassin haut du Petit Lay), 1982 et 1983. Les crues historiques suivantes sont retenues comme crues de référence pour la détermination de la zone inondable et des aleas :  
- crue locale de juin 1979 pour le bassin versant du Petit Lay depuis sa source jusqu'à Mouchamps ;

- crue générale de novembre 1960 pour le bassin versant du Petit Lay à l'aval de Mouchamps et les bassins versants du Cendre, du Louet et du Layon.

Les niveaux d'incidence sont définis comme suit :

- aléa moyen : profondeur de submersion < 1 m et vitesse < 0,5 m/s,
  - aléa fort : profondeur de submersion comprise entre 1 m et 2 m et vitesse < 0,5 m/s ou profondeur de submersion < 1 m et vitesse comprise entre 0,5 m/s et 1 m/s,
  - aléa très fort : profondeur de submersion > 1 m et vitesse > 0,5 m/s, ou vitesse > 1 m/s,

DDTM de la Vendée  
SEBN/BGC





## ***DOSSIER COMMUNAL D'INFORMATION***

***des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers  
sur les risques naturels et technologiques majeurs***

### **COMMUNE DE POUZAUGES**

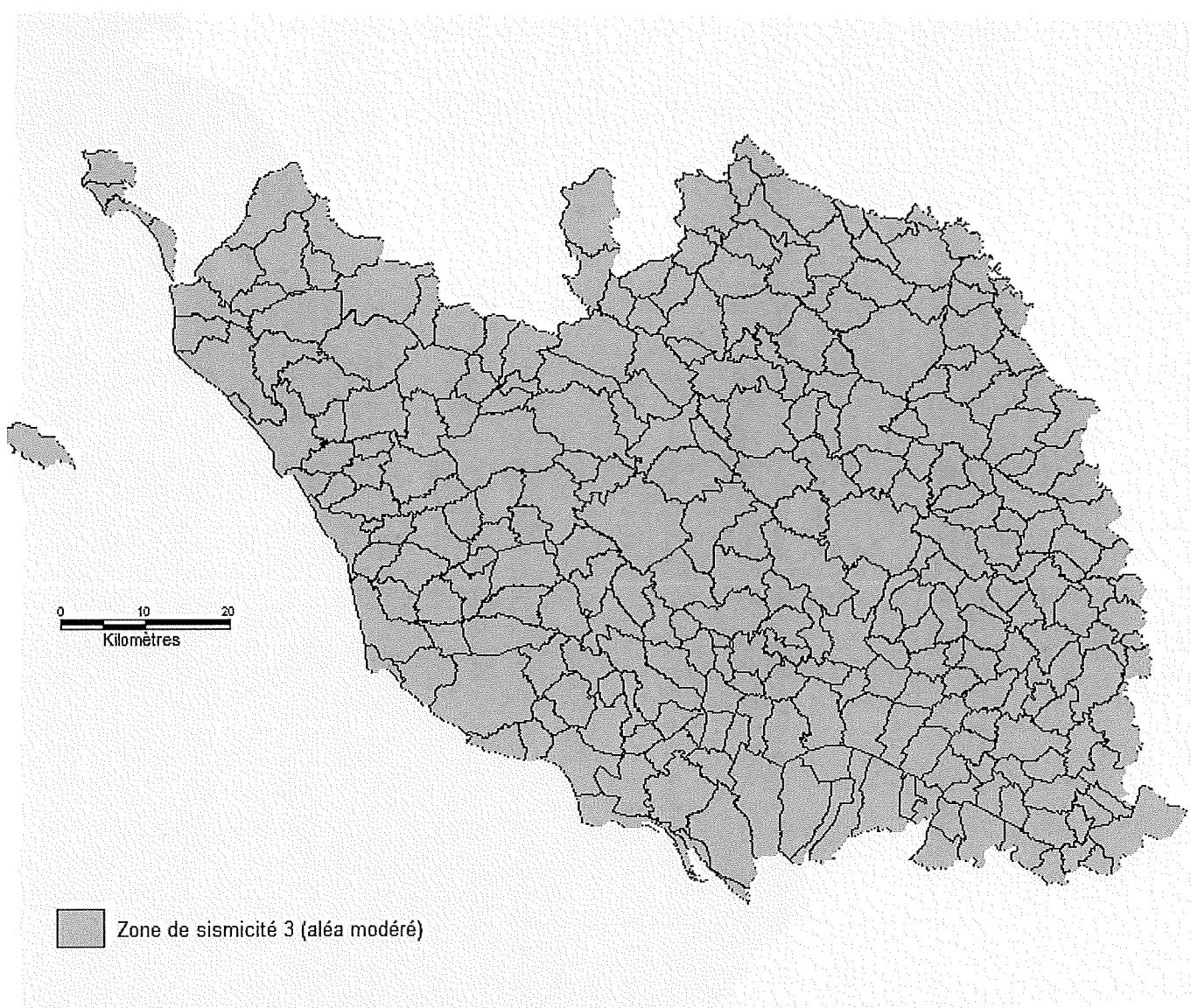
- **extraits cartographiques**
- **fiche descriptive**

**Avril 2011**

**JCE**

# Département de la VENDEE

## Carte d'aléa sismique



Source : INSEE RGP 99, GéoFLA 00 GN



PRÉFET  
DE LA VENDEE

Direction départementale des Territoires  
et de la Mer de la Vendée

© DDTM de la Vendée - Date : 20 octobre 2009 - Numéro de version :

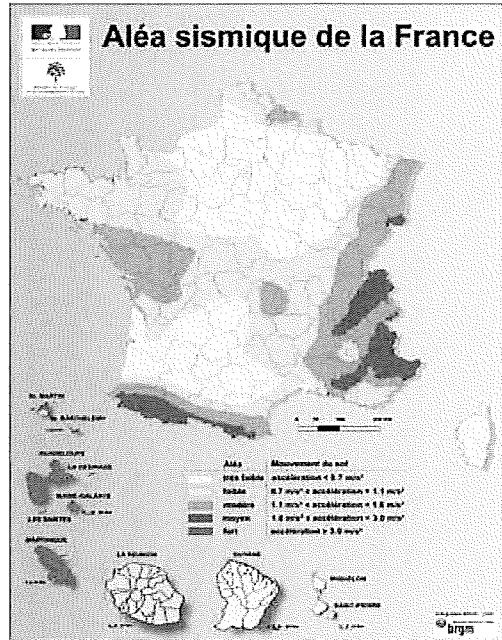
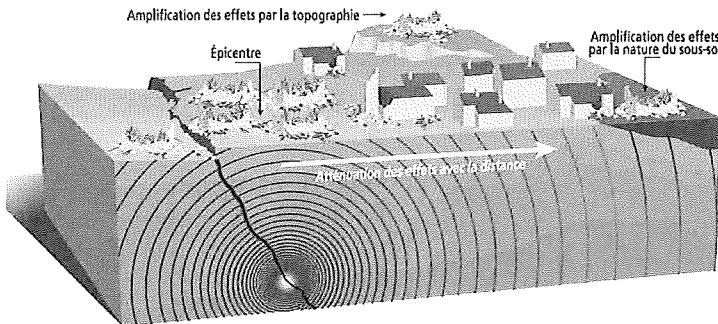
[www.developpement-durable.fr](http://www.developpement-durable.fr) - [www.agriculture.gouv.fr](http://www.agriculture.gouv.fr)

E. JE

## Le risque sismique

Un séisme ou tremblement de terre correspond à une fracturation des roches, en profondeur, créant des failles dans le sol et parfois en surface. Une grande quantité d'énergie est libérée, occasionnant la vibration du sol.

Un séisme peut se traduire à la surface terrestre par la dégradation ou la ruine des bâtiments, des décalages de la surface du sol de part et d'autre des failles, mais peut également provoquer des phénomènes annexes tels que des glissements de terrain, des chutes de blocs, une liquéfaction des sols meubles imbibés d'eau, des avalanches ou des raz-de-marée.



Les séismes ressentis en Vendée, avec une intensité locale minimum de 5 :

Date	Localisation de l'épicentre	Intensité à l'épicentre
30 Juin 2010	FONTENAY-LE-COMTE	*
14 Février 2003	PLAINE VENDEENNE (S.S.O. FONTENAY-LE-COMTE)	5
8 Juin 2001	BOCAGE VENDEEN (CHANTONNAY)	5
12 Janvier 1997	BOCAGE VENDEEN (BESSAY)	5
7 Septembre 1972	ILE D'OLERON	7
5 Avril 1950	MARAIS POITEVIN (COURCON)	5
1 Octobre 1927	PAYS DE RETZ (LA MARNE)	5
23 Juin 1909	BOCAGE VENDEEN (LES HERBIERS)	5
13 Février 1904	BOCAGE VENDEEN (LES AUBIERS)	5
12 Août 1889	PLAINE VENDEENNE (S-E. FONTENAY-LE-COMTE)	5,5
25 Janvier 1799	MARAIS BRETON (BOUIN)	7,5
2 Mai 1780	MARAIS POITEVIN (LUCON)	6,5
30 Avril 1776	MARAIS POITEVIN (LUCON)	5,5
24 Novembre 1770	MARAIS POITEVIN (LUCON)	5

Les effets des séismes, selon l'échelle d'intensité graduée de 1 à 12 (extrait) :

Intensité 3 : secousse faiblement ressentie balancement des objets suspendus.

4 : secousse largement ressentie dans et hors les habitations tremblement des objets.

5 : secousse forte réveil des dormeurs, chutes d'objets, parfois légères fissures dans les plâtres.

6 : dommages légers parfois fissures dans les murs, frayeur de nombreuses personnes.

7 : dommages prononcés larges lésardes dans les murs de nombreuses habitations, chutes de cheminées.

8 : dégâts massifs les habitations les plus vulnérables sont détruites, presque toutes subissent des dégâts importants.

La nouvelle réglementation aujourd'hui en vigueur s'appuie sur deux décrets et un arrêté, en date du 22 octobre 2010, pour une application au 1er mai 2011 :

- le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique,
- le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français,
- l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

**Dans ce cadre, toutes les communes de Vendée étant situées en zone de sismicité 3 (modérée),** les dispositions relatives au droit à l'**information préventive** sur les risques majeurs s'y appliquent désormais (articles R125-9 à R125-14 du code de l'environnement), ainsi que les dispositions relatives à l'**information des acquéreurs et locataires** (IAL - articles R125-23 à R125-27 du code de l'environnement).



Préfet de la Vendée

## Commune de POUZAUGES

Informations sur les risques naturels et technologiques  
pour l'application des I, II, III de l'article L 125-5 du code de l'environnement

### 1. Annexe à l'arrêté préfectoral

n° 11 SIDPC-DDTM 146 du 26 avril 2011 mis à jour le -

### 2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [ PPRn ]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR n°  oui  non

Approuvé	date	18 février 2005	aléa	Inondation
----------	------	-----------------	------	------------

Les documents de référence sont :

Arrêté préfectoral n° 05-CAB-SIDPC-014:

portant approbation du Plan de Prévention des Risques inondation des rivières "Le Lay, Le Grand Lay, Le Petit Lay" de leur source au village de Péault sur le territoire du département de la Vendée

Consultable sur Internet

### 3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [ PPRt ]

La commune est située dans le périmètre d'un PPRt  oui  non

date	effet
------	-------

Les documents de référence sont :

⋮  
Consultable sur Internet

### 4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et R 125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255

La commune est située dans une zone de sismicité	Forte zone 5	Moyenne zone 4	Modérée zone 3 <input checked="" type="checkbox"/>	Faible zone 2 <input type="checkbox"/>	Très faible Zone 1 <input type="checkbox"/>
--	--------------	----------------	--	--	---

## pièces jointes

### 5. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus

1 extrait cartographique représentant l'aléa sismique dans le département de la Vendée

1 fiche descriptive sur le risque sismique

Extrait du zonage réglementaire du PPRI - 1 planche A4

### 6. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail [www.prim.net](http://www.prim.net) dans la rubrique « Ma commune face aux risques »

Date : 26 avril 2011

Le préfet de la Vendée

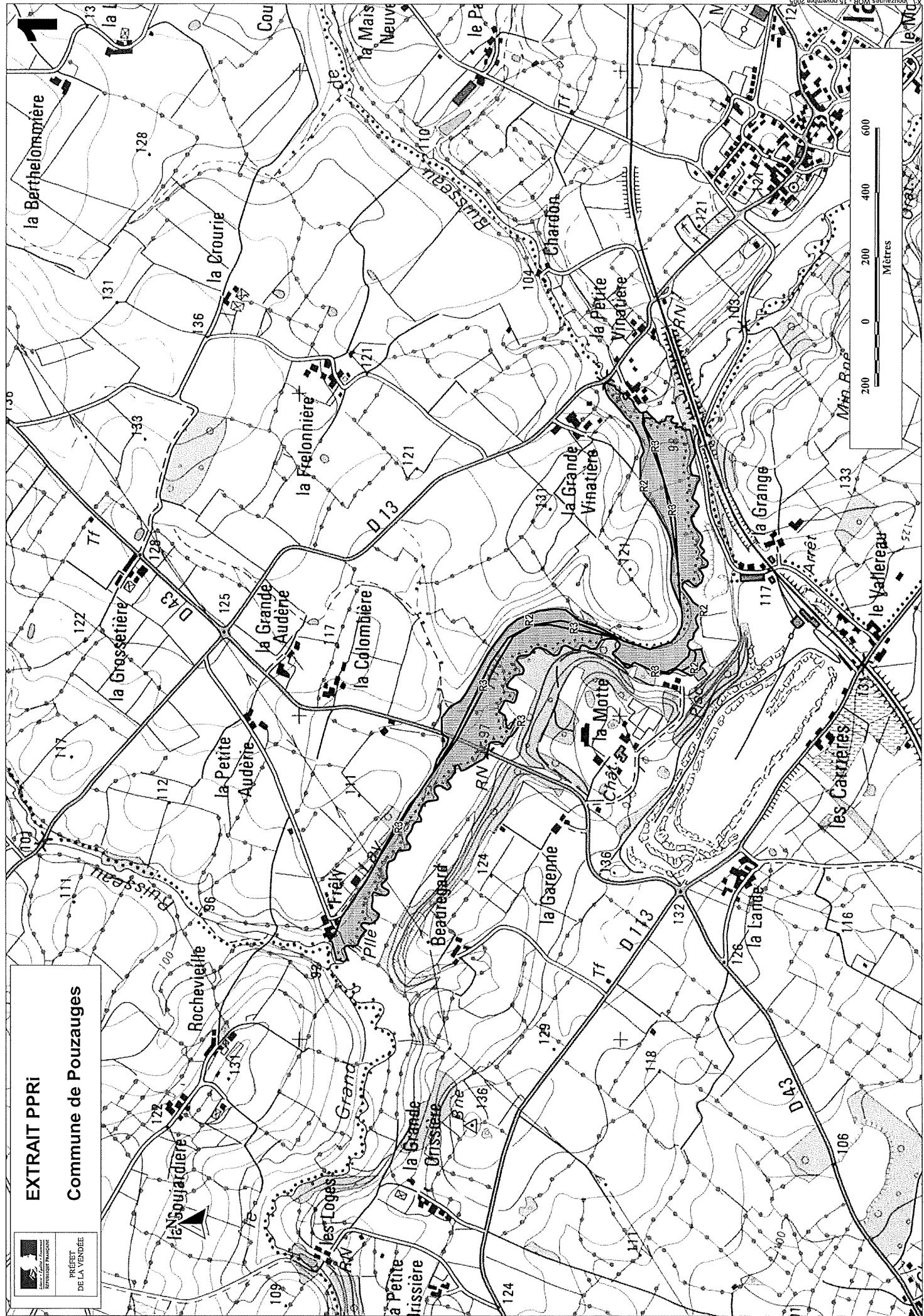
Jean-Jacques BROT

EXTRAIT PPRi

Commune de Pouzauges



www.youthangestories.org - 15 November 2005





Un professionnel du diagnostic s'engage pour vos maisons

Jean-Charles PASQUIER - Tél : 02 51 64 51 08 - Mail : vendee.diag@orange.fr



Dossier : 2020-01-06-SCICHRISTONERO

Date d'expertise : 06/01/2020

Objet :

Nous avons été missionné le 06/01/2020 pour établir un DPE (Diagnostic de Performance Energétique) pour l'ouvrage : Bar-Restaurant situé au 31, rue de la Mare à POUZAUGES appartenant à la SCI CHRISTRENO.

**Au regard des critères techniques suivants :**

**En application de l'article R.134-1 du décret n°2006-1147 du 14 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique (Extrait ci-dessous) :**

*« L'article R. 134-1 définit le champ d'application des bâtiments ou parties de bâtiment devant faire l'objet d'un diagnostic au moment de leur vente, en reprenant les exceptions principales qu'autorise la directive européenne 2002/91 :*

- Des constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation de moins de deux ans : il s'agit des baraquements utilisés dans les chantiers ou des modules de relogement provisoire, des bâtiments vendus pour être démolis dans les deux ans.
- Des bâtiments de moins de 50m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute, comptabilisés selon les dispositions de l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme, qu'ils soient seuls bâtiments sur un terrain ou indépendants sur un terrain occupé par un autre bâtiment.
- Des bâtiments dont l'usage ou la structure est très spécifique : lieux de culte servant à une activité religieuse reconnue, bâtiments protégés au titre du patrimoine, c'est à dire classé au titre des monuments historiques, en application des articles L.621-1 et suivants du code du patrimoine ou inscrit au titre des monuments historiques en application des articles L.621-25 et suivants du code du patrimoine
- Des bâtiments pour lesquels les consommations de chauffage ou d'eau chaude sanitaire ou de refroidissement sont faibles (marginales au regard des consommations énergétiques résultant des activités économiques) : bâtiments industriels, artisanaux ou agricoles.
- En cas de vente d'un bâtiment comportant plusieurs corps affectés d'une part à ces activités et d'autre part à d'autres usages, seuls les corps de bâtiment affectés à ces derniers doivent faire l'objet d'un DPE.
- Lorsque des locaux servant à l'habitation ou des bureaux sont insérés dans la structure d'un bâtiment d'activité industrielle, artisanale ou agricole, un DPE n'est pas requis. En revanche, lorsque les locaux d'activité industrielle, artisanale ou agricole sont insérés dans un bâtiment à usage principal d'habitation, un DPE doit être établi pour la totalité, sauf si les locaux peuvent être aisément pris en compte séparément.

Bien entendu, de facto, et conformément à la directive européenne, le DPE est requis pour les bâtiments qui utilisent de l'énergie pour réguler le climat intérieur, c'est-à-dire pour maintenir les locaux à une température supérieure à 12 °C. Il faut donc que le lot en vente soit équipé d'une installation de chauffage pour qu'il y ait DPE. Il n'est donc pas autorisé d'« inventer » un équipement de chauffage virtuel pour calculer une consommation d'énergie qui serait différente selon le mode de chauffage. »

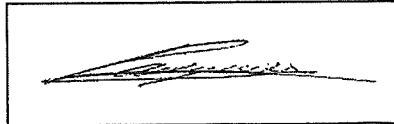
**Conclusions :**

**Le présent ouvrage ne tombe pas dans le champ d'application obligatoire du DPE.**

Fait à LES HERBIERS le 06/01/2020

Nom de l'opérateur : PASQUIER Jean-Charles

Signature



SARL ACTION DIAG 85  
49 bis, rue du Brandon 85500 LES HERBIERS  
Tél : 0251645108-Mail : vendee.diag@orange.fr  
SARL au capital de 5000 €  
Siren : 501 241 749 RCS LA ROCHE SUR YON

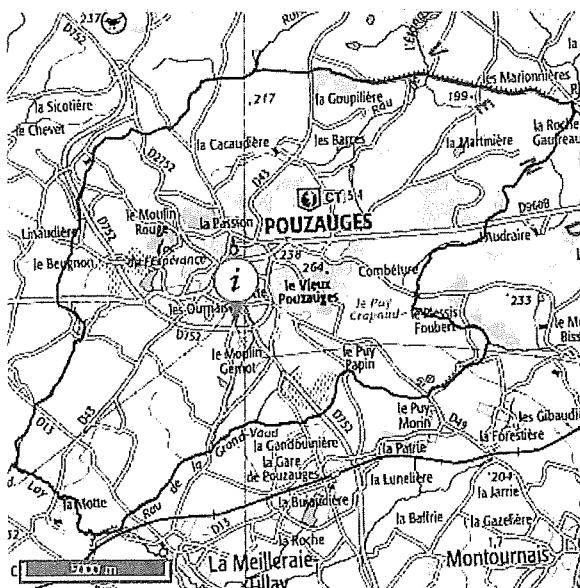


Attention : ce descriptif n'est pas un état des risques et pollutions (ERP) conforme aux articles L-125-5 et R125-26 du code de l'Environnement. Ce descriptif est délivré à titre informatif. Il n'a pas de valeur juridique. Pour plus d'information, consultez les précautions d'usage en annexe de ce document.

## Localisation

Adresse :

31 r de la mare, 85700 Pouzauges



## Informations sur la commune

Nom : POUZAUGES

Code Postal : 85700

Département : VENDEE

Région : Pays de la loire

Code INSEE : 85182

Commune dotée d'un DICRIM : Oui, publié le 2009

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles : 4 (détails en annexe)

Population à la date du 21/05/2019 : 5460

## Quels risques peuvent impacter la localisation ?



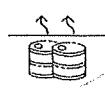
Retrait-gonflements des sols  
Aléa moyen



Séismes  
3 - MODEREE



Installations industrielles



Sites inventaire BASIAS

L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau. Elle peut être liée à un phénomène de débordement de cours d'eau, de ruissellement, de remontées de nappes d'eau souterraines ou de submersion marine.

### LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR LES INONDATIONS ?

#### Territoire à Risque important d'Inondation - TRI

Localisation située dans un territoire à risque important d'inondation : Non

#### Atlas de Zone Inondable - AZI

Localisation exposée à un Atlas de Zone Inondable : Oui

Nom de l'AZI	Aléa	Date de début de programmation	Date de diffusion
85DDTM20080012 - AZI Petit Lay, Grand Lay et Lay	Inondation - Par une crue à débordement lent de cours d'eau		

## INONDATIONS (SUITE)

### Informations historiques sur les inondations

25 événements historiques d'inondations sont identifiés dans le département VENDEE (Affichage des 10 plus récents)

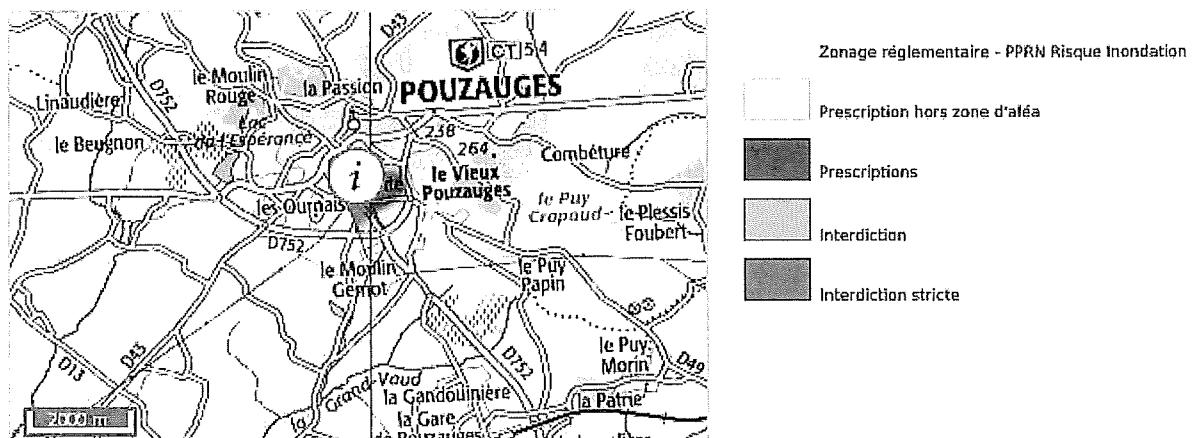
Dommages sur le territoire national			
Date de l'évènement (date début / date fin)	Type d'inondation	Approximation du nombre de victimes	Approximation dommages matériels (€)
26/02/2010 - 27/02/2010	Action des vagues,Mer/Marée,rupture d'ouvrage de défense	de 10 à 99 morts ou disparus	300M-3G
30/11/1993 - 27/01/1994	Crue pluviale (temps montée indéterminé),rupture d'ouvrage de défense,Nappe affleurante	de 10 à 99 morts ou disparus	inconnu
20/12/1982 - 24/12/1982	Crue pluviale (temps montée indéterminé),Barrage	de 1 à 9 morts ou disparus	inconnu
31/07/1963 - 05/08/1963	Crue pluviale (temps montée indéterminé),non précisé	inconnu	inconnu
13/03/1937 - 14/03/1937	Action des vagues,Mer/Marée,rupture d'ouvrage de défense	de 1 à 9 morts ou disparus	inconnu
01/12/1935 - 28/03/1936	Crue pluviale (temps montée indéterminé),Ecoulement sur route,Mer/Marée	inconnu	inconnu
09/01/1924 - 09/01/1924	Action des vagues,Mer/Marée	de 1 à 9 morts ou disparus	inconnu

## INONDATIONS (SUITE)

### LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Inondation : Oui

Le PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels) est un document réglementaire destiné à faire connaître les risques et réduire la vulnérabilité des personnes et des biens. Il délimite des zones exposées et définit des conditions d'urbanisme et de gestion des constructions futures et existantes dans les zones à risques. Il définit aussi des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.



Source: BRGM

PPR	Aléa	Prescrit le	Enquêté le	Approuvé le	Révisé le	Annexé au PLU le	Déprescrit / annulé / abrogé le	Révisé
85DDTM20010002 - PPRI - Le Lay Amont	Par une crue à débordement lent de cours d'eau	12/06/2001	01/06/2004	18/02/2005			- / - / -	

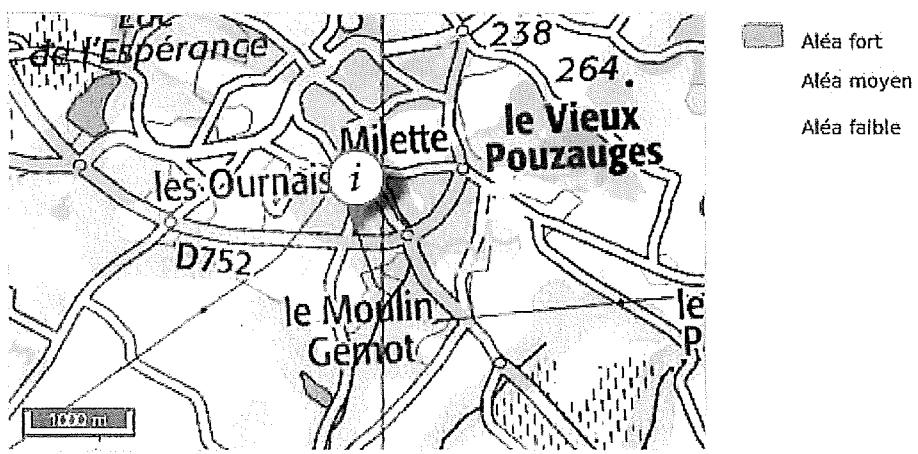
La consistance et le volume des sols argileux se modifient en fonction de leur teneur en eau. Lorsque la teneur en eau augmente, le sol devient souple et son volume augmente. On parle alors de « gonflement des argiles ». Un déficit en eau provoquera un assèchement du sol, qui devient dur et cassant. On assiste alors à un phénomène inverse de rétraction ou « retrait des argiles ».

### LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR LA PRÉSENCE D'ARGILE ?

Localisation exposée aux retrait-gonflements des sols argileux : Oui

Type d'exposition de la localisation : Aléa moyen

Un « aléa fort » signifie que des variations de volume ont une très forte probabilité d'avoir lieu. Ces variations peuvent avoir des conséquences importantes sur le bâti (comme l'apparition de fissures dans les murs).



Source: BRGM

### LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Retrait-gonflements des sols argileux : Non

## MOUVEMENTS DE TERRAIN

Un mouvement de terrain est un déplacement d'une partie du sol ou du sous-sol. Le sol est déstabilisé pour des raisons naturelles (la fonte des neiges, une pluviométrie anormalement forte...) ou occasionnées par l'homme : déboisement, exploitation de matériaux ou de nappes aquifères... Un mouvement de terrain peut prendre la forme d'un affaissement ou d'un effondrement, de chutes de pierres, d'éboulements, ou d'un glissement de terrain.

### LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR DES MOUVEMENTS DE TERRAIN ?

Mouvements de terrain recensés dans un rayon de 500 m : Non

### LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Mouvements de terrain : Non

## CAVITÉS SOUTERRAINES

Une cavité souterraine désigne en général un « trou » dans le sol, d'origine naturelle ou occasionné par l'homme. La dégradation de ces cavités par affaissement ou effondrement subit, peut mettre en danger les constructions et les habitants.

### LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE D'UNE CAVITÉ SOUTERRAINE ?

Cavités recensées dans un rayon de 500 m : Non

### LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Cavités souterraines : Non

Un séisme ou tremblement de terre se traduit en surface par des vibrations du sol. Ce phénomène résulte de la libération brusque d'énergie accumulée par les contraintes exercées sur les roches.

### QUELLE EST L'EXPOSITION SISMIQUE DE LA LOCALISATION ?

Type d'exposition de la localisation : 3 - MODEREE

Un séisme (ou tremblement de terre) correspond à une fracturation (processus tectonique aboutissant à la formation de fractures des roches en profondeur), le long d'une faille généralement préexistante.



Source: BRGM

### LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Séismes : Non

Cette rubrique recense les différents sites qui accueillent ou ont accueilli dans le passé des activités polluantes ou potentiellement polluantes. Différentes bases de données fournissent les informations sur les Sites pollués ou potentiellement pollués (BASOL), les Secteurs d'information sur les sols (SIS) introduits par l'article L.125-6 du code de l'environnement et les Anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).

LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE DE SITES POLLUÉS OU POTENTIELLEMENT POLLUÉS (BASOL) ?

Localisation exposée à des sites pollués ou potentiellement pollués dans un rayon de 500 m : Non

LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE D'ANCIENS SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICE (BASIAS) ?

Présence d'anciens sites industriels et activités de service dans un rayon de 500 m : Oui

Sur cette carte, sont indiqués les anciens sites industriels et activités de service recensés à partir des archives disponibles, départementales et préfectorales.... La carte représente les implantations dans un rayon de 500 m autour de votre localisation.



LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR LA RÉGLEMENTATION SUR LES SECTEURS D'INFORMATION  
DES SOLS (SIS) ?

Présence de Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) dans un rayon de 1000 m : Non

## INSTALLATIONS INDUSTRIELLES

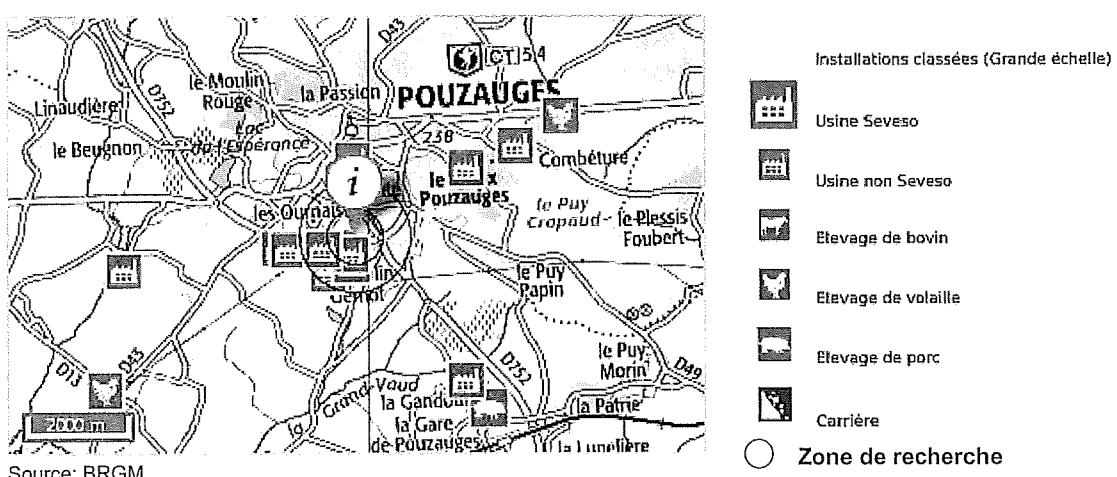
Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou des nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée pour la protection de l'environnement. Cette ICPE est classée dans une nomenclature afin de faire l'objet d'un suivi et d'une autorisation par un de l'état en fonction de sa dangerosité.

## LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR DES INSTALLATIONS INDUSTRIELLES ?

Nombre d'installations industrielles concernant votre localisation dans un rayon de 500 m : 4

Nombre d'installations industrielles impactant votre localisation dans un rayon de 1000 m : 8

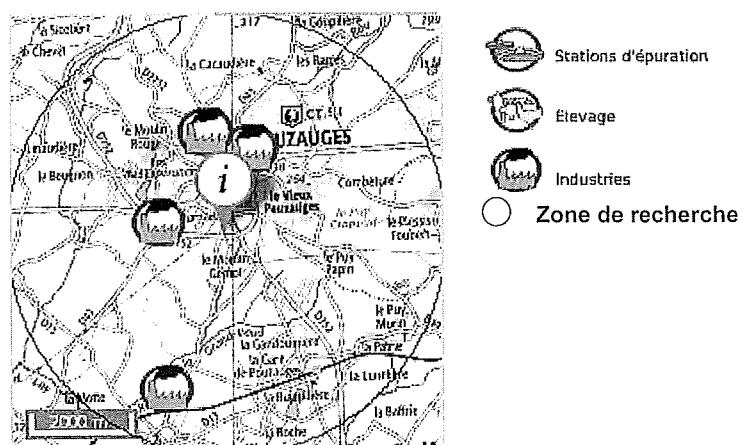
Les installations industrielles ayant des effets sur l'environnement sont réglementées sous l'appellation Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). L'exploitation de ces installations est soumise à autorisation de l'Etat. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon choisi a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information et de l'obligation de diffusion.



## LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR DES REJETS POLLUANTS ?

**Nombre d'installations industrielles rejetant des polluants concernant votre localisation dans un rayon de 5 km :** 10

Ces installations industrielles déclarent des rejets de polluants potentiellement dangereux dans l'air, l'eau ou les sols. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon de 5km a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information.



Source: BRGM

INSTALLATIONS INDUSTRIELLES (SUITE)

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRT Installations industrielles : Non

## CANALISATIONS DE MATIÈRES DANGEREUSES

Une canalisation de matières dangereuses achemine du gaz naturel, des produits pétroliers ou chimiques à destination de réseaux de distribution, d'autres ouvrages de transport, d'entreprises industrielles ou commerciales, de sites de stockage ou de chargement.

### LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE D'UNE CANALISATION DE MATIÈRES DANGEREUSES ?

Localisation exposée à des canalisations de matières dangereuses dans un rayon de 500 m : Non

## INSTALLATIONS NUCLÉAIRES

Une installation industrielle mettant en jeu des substances radioactives de fortes activités est réglementée au titre des « installations nucléaires de base » (INB) et est alors placée sous le contrôle de l'Autorité de sûreté nucléaire (ASN).

### LA LOCALISATION EST-ELLE CONCERNÉE PAR UNE INSTALLATION NUCLÉAIRE ?

Localisation exposée à des installations nucléaires recensées dans un rayon de 10 km : Non

Localisation exposée à des centrales nucléaires recensées dans un rayon de 20 km : Non

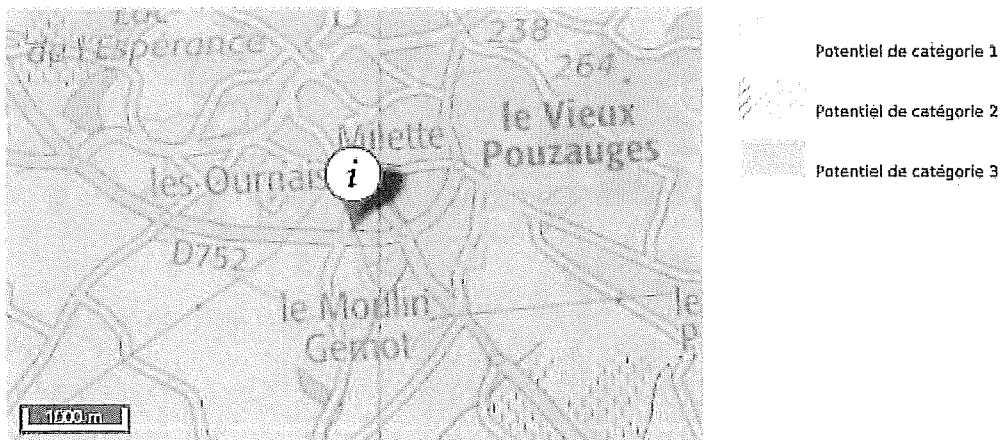
Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

Dans des lieux confinés tels que les grottes, les mines souterraines mais aussi les bâtiments en général, et les habitations en particulier, il peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées atteignant parfois plusieurs milliers de Bq/m<sup>3</sup> (becquerels par mètre-cube) (Source : IRSN).

### **QUEL EST LE POTENTIEL RADON DE LA COMMUNE DE VOTRE LOCALISATION ?**

**Le potentiel radon de la commune de votre localisation est : potentiel de catégorie 3 (élevé)**

La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN conduit à classer les communes en 3 catégories. Celle-ci fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne pré sage en rien des concentrations présentes dans votre habitation, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur, etc.) (Source : IRSN).



Source: IRSN

Pour en savoir plus : consulter le site de l'Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire sur le potentiel radon de chaque catégorie.

## Glossaire

### Document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM)

Le décret n° 90-918 du 11 octobre 1990 a défini un partage de responsabilité entre le préfet et le maire pour l'élaboration et la diffusion des documents d'information. La circulaire d'application du 21 avril 1994 demandait au préfet d'établir un dossier départemental des risques majeurs (DDRM) listant les communes à risque et, le cas échéant, un dossier communal synthétique (DCS). La notification de ce DCS par arrêté au maire concerné, devait être suivie d'un document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) établi par le maire, de sa mise en libre consultation de la population, d'un affichage des consignes et d'actions de communication.

Le décret n° 2004-554 du 09 juin 2004 qui complète le précédent, conforte les deux étapes-clé du DDRM et du DICRIM. Il modifie l'étape intermédiaire du DCS en lui substituant une transmission par le préfet au maire, des informations permettant à ce dernier l'élaboration du DICRIM.

### Catastrophe naturelle

Phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables.

Cette définition est différente de celle de l'article 1er de la loi n°82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, qui indique: «sont considérés comme effets des catastrophes naturelles [...] les dommages matériels directs ayant eu pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises». La catastrophe est ainsi indépendante du niveau des dommages causés. La notion «d'intensité anormale» et le caractère «naturel» d'un phénomène relèvent d'une décision interministérielle qui déclare «l'état de catastrophe naturelle».

### Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN)

Le plan de prévention des risques naturels (PPRN) créé par la loi du 2 février 1995 constitue aujourd'hui l'un des instruments essentiels de l'action de l'État en matière de prévention des risques naturels, afin de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens.

Il est défini par les articles L562-1 et suivants du Code de l'environnement et doit être réalisé dans un délai de 3 ans à compter de la date de prescription. Ce délai peut être prorogé une seule fois de 18 mois. Le PPRN peut être modifié ou révisé.

Le PPRN est une servitude d'utilité publique associée à des sanctions pénales en cas de non-respect de ses prescriptions et à des conséquences en terme d'indemnisations pour catastrophe naturelle.

Le dossier du PPRN contient une note de présentation du contexte et de la procédure qui a été menée, une ou plusieurs cartes de zonage réglementaire délimitant les zones réglementées, et un règlement correspondant à ce zonage.

Ce dossier est approuvé par un arrêté préfectoral, au terme d'une procédure qui comprend l'arrêté de prescription sur la ou les communes concernées, la réalisation d'études pour recenser les phénomènes passés, qualifier l'aléa et définir les enjeux du territoire, en concertation avec les collectivités concernées, et enfin une phase de consultation obligatoire (conseils municipaux et enquête publique).

Le PPRN permet de prendre en compte l'ensemble des risques, dont les inondations, mais aussi les séismes, les mouvements de terrain, les incendies de forêt, les avalanches, etc. Le PPRN relève de la responsabilité de l'État pour maîtriser les constructions dans les zones exposées à un ou plusieurs risques, mais aussi dans celles qui ne sont pas directement exposées, mais où des aménagements pourraient les aggraver. Le champ d'application du règlement couvre les projets nouveaux, et les biens existants. Le PPRN peut également définir et rendre obligatoires des mesures générales de prévention, de protection et de sauvegarde.

Pour obtenir plus de définitions merci de vous référer au glossaire disponible en ligne à l'adresses suivante : <http://www.georisques.gouv.fr/glossaire/>.

## Catastrophes naturelles

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles : 4

Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
85PREF19990181	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Inondations, coulées de boue, mouvements de terrain et chocs mécaniques liés à l'action des vagues : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
85PREF20100172	27/02/2010	01/03/2010	01/03/2010	02/03/2010

Inondations et coulées de boue : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
85PREF20170277	03/12/1992	05/12/1992	23/06/1993	08/07/1993
85PREF20080075	31/05/2008	31/05/2008	07/10/2008	10/10/2008

## ■ Précautions d'usage

Ce document est une synthèse non exhaustive des risques naturels et/ou technologiques présents autour d'un lieu choisi par l'internaute. Il résulte de l'intersection géographique entre une localisation donnée et des informations aléas, administratives et réglementaires. La localisation par adresse, pointage sur la carte, ou par GPS, présente des imprécisions dues à divers facteurs : lecture du positionnement, qualité du GPS, référentiel utilisé pour la géolocalisation des données. En ce qui concerne les zonages, la précision de la représentation sur Géorisques par rapport aux cartes de zonage papier officielles n'est pas assurée et un décalage entre les couches est possible. Seules les données ayant fait l'objet par les services de l'Etat, d'une validation officielle sous format papier, font foi. Les informations mises à disposition ne sont pas fournies en vue d'une utilisation particulière, et aucune garantie n'est apportée quant à leur aptitude à un usage particulier.

## Description des données

Le site georisques.gouv.fr, développé par le BRGM en copropriété avec l'Etat représenté par la direction générale de la prévention des risques (DGPR), présente aux professionnels et au grand public une série d'informations relatives aux risques d'origine naturelle ou technologique sur le territoire français. L'accès et l'utilisation du site impliquent implicitement l'acceptation des conditions générales d'utilisation qui suivent.

## Limites de responsabilités

Ni la DGPR, ni le BRGM ni aucune partie ayant concouru à la création, à la réalisation, à la diffusion, à l'hébergement ou à la maintenance de ce site ne pourra être tenu pour responsable de tout dommage direct ou indirect consécutif à l'accès et/ou utilisation de ce site par un internaute. Par ailleurs, les utilisateurs sont pleinement responsables des interrogations qu'ils formulent ainsi que de l'interprétation et de l'utilisation qu'ils font des résultats. La DGPR et le BRGM n'apportent aucune garantie quant à l'exactitude et au caractère exhaustif des informations délivrées. Seules les informations livrées à notre connaissance ont été transposées. De plus, la précision et la représentativité des données n'engagent que la responsabilité de leurs auteurs, dans la mesure où ces informations n'ont pas systématiquement été validées par la DGPR ou le BRGM. De plus, elles ne sont que le reflet de l'état des connaissances disponibles au moment de leur élaboration, de telle sorte que la responsabilité de la DGPR et du BRGM ne saurait être engagée au cas où des investigations nouvelles amèneraient à revoir les caractéristiques de certaines formations. Même si la DGPR et le BRGM utilisent les meilleures techniques disponibles à ce jour pour veiller à la qualité du site, les éléments qu'il comprend peuvent comporter des inexactitudes ou erreurs non intentionnelles. La DGPR et le BRGM remercient par avance les utilisateurs de ce site qui voudraient bien lui communiquer les erreurs ou inexactitudes qu'ils pourraient relever. Les utilisateurs de ce site consultent à leurs risques et périls. La DGPR et le BRGM ne garantissent pas le fonctionnement ininterrompu ni le fait que le serveur de ce site soit exempt de virus ou d'autre élément susceptible de créer des dommages. La DGPR et le BRGM peuvent modifier le contenu de ce site sans avertissement préalable.

## Droits d'auteur

Le «Producteur» garantit au «Réutilisateur» le droit personnel, non exclusif et gratuit, de réutilisation de «l'Information» soumise à la présente licence, dans le monde entier et pour une durée illimitée, dans les libertés et les conditions exprimées ci-dessous. Vous êtes Libre de réutiliser «L'information» :

- Reproduire, copier, publier et transmettre « l'Information » ;
- Diffuser et redistribuer «l'Information» ;
- Adapter, modifier, extraire et transformer à partir de «l'Information», notamment pour créer des «Informations dérivées» ;
- Exploiter « l'Information » à titre commercial, par exemple en la combinant avec d'autres «Informations», ou en l'incluant dans votre propre produit ou application. sous réserve de mentionner la paternité de «l'Information» :  
sa source (a minima le nom du «Producteur») et la date de sa dernière mise à jour.

Le «Ré-utilisateur» peut notamment s'acquitter de cette condition en indiquant un ou des liens hypertextes (URL) renvoyant vers «l'Information» et assurant une mention effective de sa paternité. Cette mention de paternité ne doit ni conférer un caractère officiel à la réutilisation de «l'Information», ni suggérer une quelconque reconnaissance ou caution par le «Producteur», ou par toute autre entité publique, du «Ré-utilisateur» ou de sa réutilisation.

## Accès et disponibilité du service et des liens

Ce site peut contenir des liens et références à des sites Internet appartenant à des tiers. Ces liens et références sont là dans l'intérêt et pour le confort des utilisateurs et ceci n'implique de la part de la DGPR ou du BRGM ni responsabilité, ni approbation des informations contenues dans ces sites.

# ETAT RECAPITULATIF DES TRAVAUX REALISES LES TROIS ANNEES PRECEDENTES

Bail conclu entre la SCI CHRISTORENO et la SARL J.CIE  
suivant acte SSP en date du 2 mars 2020  
et à effet du 1<sup>er</sup> juillet 2019

NATURE DES TRAVAUX	COUT
- éclairage des parkings	04/04/19 888 € TTC
- création espace boutique	5 604 € TTC
- couverture de la terrasse	
- refection des peintures intérieures	10 355 € TTC
- creation terrasse semi-couverte toiles	26/04/19 500 € TTC 18/07/19 1 580 € TTC
- installation voiles d'ombrages amovibles	
- nettoyage toiture	
- terrasse bois : voile d'ombrages et sols	
- installation alarme remplacement du 20 juillet 2018	2 343,60 €TTC

Fait à POUZAUGES

Le 2 mars 2020

En 2 exemplaires dont un remis dès à présent au locataire qui le reconnaît

Le bailleur

Signature précédée de la mention manuscrite "certifié exact"

*Certifié exact*

Le(s) locataire(s)

Signature(s) précédée(s) de la mention manuscrite "certifié exact"

Si un seul locataire signe, il rajoute la mention suivante : "je me porte-fort pour tous les autres titulaires du bail"

*J. P. certifié exact.*

*E.*

# ETAT PREVISIONNEL DES TRAVAUX A REALISER DANS LES TROIS ANS

Conclusion du bail entre la SCI CHRISTORENO et SARL J.CIE  
suivant acte SSP en date du 2 mars 2020  
et à effet du 01/07/2019

NATURE DES TRAVAUX	COUT ESTIMATIF
NEANT	NEANT

Fait à POUZAUGES

En 2 exemplaires dont un remis dès à présent au locataire qui le reconnaît

Le 2 mars 2020

Le bailleur

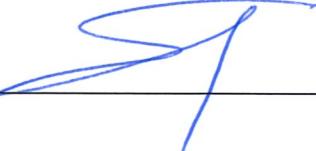
Signature précédée de la mention manuscrite "certifié exact"

*Certifié exact*  


Le(s) locataire(s)

Signature(s) précédée(s) de la mention manuscrite "certifié exact"

Si un seul locataire signe, il rajoute la mention suivante : "je me porte-fort pour tous les autres titulaires du bail"

*Certifié exact*  


# TABLEAUX DE REPARTITION DES CHARGES ENTRE LOCATAIRE ET BAILLEUR

Conclusion du bail commercial entre la SCI CHRISTORENO et la SARL J.CIE  
 suivant acte SSP en date du 2 mai 2020  
 et à effet du 1<sup>er</sup> juillet 2019

## 1- DEPENSES LIEES AUX REPARATIONS, A L'ENTRETIEN ET TRAVAUX

<i>L = Locataire / B = Bailleur</i>	Entretien courant	Réparation (1)	Remplacement et réfection Gros entretien (1)	Mises en conformité qui ne relèvent pas de grosses réparations de l'art. 606 du code civil (1)	Vétusté qui ne relève pas des grosses réparations de l'art. 606 du code civil (1)	Grosses réparations de l'art. 606 du code civil
<b>Equipements généraux</b>						
Cage d'escaliers	L	L	L	L	L	B
Boîte aux lettres	L	L	L	L	L	B
Sonnerie	L	L	L	L	L	B
Porte automatique	L	L	L	L	L	B
Rideau métallique	L	L	L	L	L	B
Ascenseur / Monte-charge	L	L	L	L	L	B
Gouttière	L	L	L	L	L	B
Toiture	L	L	L	L	L	B
Cheminée	L	L	L	L	L	B
Porche	L	L	L	L	L	B
Portail	L	L	L	L	L	B
Façade	L	L	L	L	L	B
<b>Électricité</b>						
Antenne TV / Parabole	L	L	L	L	L	B
Interphone	L	L	L	L	L	B
Alarme	L	L	L	L	L	B
Ventilation	L	L	L	L	L	B
Climatisation	L	L	L	L	L	B
Désenfumage	L	L	L	L	L	B
Chaudière	L	L	L	L	L	B
Groupe froid	L	L	L	L	L	B
Distribution : conduit d'air, tuyauteries, pompes	L	L	L	L	L	B
Radiateur	L	L	L	L	L	B
Convector	L	L	L	L	L	B
Groupe électrogène	L	L	L	L	L	B
Onduleur de batterie	L	L	L	L	L	B
Appareils d'éclairage extérieurs	L	L	L	L	L	B
Appareils d'éclairage intérieurs	L	L	L	L	L	B
<b>Plomberie</b>						
Pompe de relevage	L	L	L	L	L	B
Baignoire	L	L	L	L	L	B
Douche	L	L	L	L	L	B
Evier cuisine	L	L	L	L	L	B
Lavabo salle de bain	L	L	L	L	L	B
Bidet	L	L	L	L	L	B
Robinetterie	L	L	L	L	L	B
<b>Clos / Couverts</b>						
Murs extérieurs	L	L	L	L	L	B
Murs intérieurs	L	L	L	L	L	B
Ravalement	L	L	L	L	L	B
Etanchéité (façade et clôture)	L	L	L	L	L	B
Revêtement de sols extérieurs (parking et voiries)	L	L	L	L	L	B
Arceau de stationnement	L	L	L	L	L	B
Revêtement de sols intérieurs	L	L	L	L	L	B
Stores extérieurs, menuiseries extérieures, porte de garage, devanture	L	L	L	L	L	B

SCÉ

Dive						
Equipements ménagers	L					B
	L					B
	L					B
	L					B
Evier cuisine	L	L	L	L	L	B
Espaces verts et frais de jardinage, fleurs et plantes	L	L	L	L	L	B
Travaux imposés au locataire par la législation, la réglementation et l'administration (voirie, sécurité, hygiène, environnement, réglementation du travail, ERP, participation des pompiers et frais de contrôle y afférent.	L	L	L	L	L	B

(1) Compléter par L pour locataire ou B pour bailleur afin d'indiquer la répartition de la charge du coût des dépenses.

## 2- IMPOTS, TAXES, REDEVANCES ET FRAIS DIVERS

	BAILLEUR (2)	LOCATAIRE (2)
Contribution économique territoriale (CET) du bailleur	X	
Autres impôts dont le redevable légal est le bailleur		X
Taxe foncière		X
Taxe de balayage		X
Taxe d'écoulement des égouts		X
Taxe d'enlèvement des ordures ménagères		X
Taxe spéciale sur les locaux		X
Services dont le locataire bénéficie directement ou indirectement (charges des parties communes...)		X
Prime d'assurance du bailleur	X	
Honoraires de gestion locative	X	
Modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteurs ou d'installations intérieures exigées par les compagnies de distribution		X
- d'eau		x
- d'électricité		X
- de gaz		x
- de téléphone		X

(2) Cocher pour chaque dépense à qui en incombe la charge.

Fait à POUZAUGES  
En 2 exemplaires

Dont un remis dès à présent au locataire qui le reconnaît.

Le 2 mars 2020

Le bailleur

Signature précédée de la mention manuscrite "certifié exact"

Le(s) locataire(s)

Signature(s) précédée(s) de la mention manuscrite "certifié exact"

Si un seul locataire signe, il rajoute la mention suivante : "je me porte-fort pour tous les autres titulaires du bail"