L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS
LE VINGT-SEPT MARS
A COSSE LE VIVIEN (53230), 14, rue de la Perception, au siège de l'Office Notarial,

Maître Virginie MARSOLLIER-BIELA soussignée, notaire au sein de la Société d'exercice libéral à responsabilité limitée dénommée "Virginie MARSOLLIER-BIELA" titulaire d'un Office Notarial dont le siège social est à COSSE LE VIVIEN (53230), 14, rue de la Perception,

A REÇU à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte authentique sur support électronique, contenant :

AVENANT à BAIL COMMERCIAL

IDENTIFICATION DES PARTIES

BAILLEUR

La société dénommée **GABIN**, Société civile immobilière au capital de 100,00 EUROS, ayant son siège social à POMMERIEUX (53400), La Petite Bigottière, identifiée au SIREN sous le numéro 899081418 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LAVAL.
Une copie de l'extrait Kbis demeure ci-annexée aux présentes.

Ci-après dénommée le « BAILLEUR ».

PRENEUR

Monsieur Julien, Zheng **HU**, gérant de restaurant, demeurant à MARANGE SILVANGE (57535), 2 , allée des Carriers,
Né à LESQUIN (59810), le 28 décembre 1987.
Célibataire.
Non soumis à un pacs ou partenariat,

De nationalité française.
« Résident » au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommé le « PRENEUR ».

PRESENCE - REPRESENTATION

1°) La société **GABIN** est ici représentée par Monsieur et Madame Sébastien et Karine COUE/LETESSIER, cogérants-associés domicilié à POMMERIEUX (53400), La Petite Bigottière ;

AGISSANT aux termes des pouvoirs qui leur ont été conférés par les dispositions statutaires de ladite société.

- Monsieur Julien **HU** est ici présent.

DECLARATIONS

Le BAILLEUR déclare :

- qu'il ne fait l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de faire obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de faillite personnelle, sauvegarde de justice, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement ;
- qu'il ne fait pas et n'est pas susceptible de faire l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle de ses biens.

Le PRENEUR déclare :

- qu'il n'est pas et a jamais été en état de faillite personnelle, sauvegarde de justice, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.
- qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

EXPOSE PRELIMINAIRE

1°) Aux termes d'un acte sous signature privée en date à BAZOUGES (MAYENNE) du 29 juin 2007, Madame Christine PANNETIER, épouse de Monsieur Pascal, André, Paul CARLIER, née à ERNEE (Mayenne), le 2 novembre 1968, demeurant à LAVAL (53000), 69, avenue Robert Buron, a donné à bail à Monsieur Didier, Gaston, Pierre VALET et Madame Dominique, Marie, Thérèse BOISBOUVIER, son épouse, nés savoir : Monsieur à CHATEAU-GONTIER (53200), le 5 avril 1956 et Madame à LAVAL (53000), le 24 octobre 1955, demeurant ensemble à CHATEAU-GONTIER (53200), 39, avenue de la Division Leclerc, divers locaux à usage commercial, faisant partie d'un immeuble dont le BAILLEUR est propriétaire, situé à CHATEAU GONTIER SUR MAYENNE (53200) 39, avenue de la Division Leclerc, ci-après désignés.

Ledit bail a pris effet à compter du 1 er juillet 2007 pour une durée de NEUF (9) années pour l'exploitation d'un fonds de commerce aux fins d'y exercer l'activité de débit de boissons, bimbeloterie auquel est annexé un traité de gérance de début de tabac, licence Loto et Rapido, grattage, contrat de presse, petite brasserie. Il a été consenti et accepté moyennant un loyer annuel de QUINZE MILLE EUROS (15 000,00 €), décomposé comme suit : NEUF MILLE SIX CENTS EUROS (9 600,00 €)

pour la partie commerciale assujettie à la TVA et CINQ MILLE QUATRE CENTS EUROS (5 400,00 €) pour la partie habitation, stipulé payable le 1er de chaque mois au BAILLEUR mensuellement.

Aucun dépôt de garantie n'a été stipulé.

2°) Aux termes d'un acte authentique reçu par Maître Sébastien RAULET, notaire suppléant pour remplacer dans ses fonctions Maître Gérard FORET, notaire à CHATEAU-GONTIER (53200), en date du 29 juin 2012, Monsieur et Madame Didier VALET, susnommés, ont cédé le fonds de commerce à Monsieur Bruno, Daniel, Patrick GUILLON et Madame Brigitte, Nathalie DROUYAU, son épouse, nés savoir : Monsieur à MORTAGNE AU PERCHE (61400), le 10 décembre 1966 et Madame à MORTAGNE AU PERCHE (61400), le 9 décembre 1969, demeurant ensemble à CHATEAU-GONTIER (53200), 39, avenue de la Division Leclerc, comprenant le droit au bail pour le temps restant à courir, soit jusqu'au 30 juin 2016.

3°) Aux termes d'un acte sous signature privée en date à LAVAL (Mayenne) du 12 janvier 2017, Madame Christine CARLIER, née PANNETIER, susnommée, a renouvelé le bail au profit de l'Entreprise Individuelle GUILLON BRUNO, domiciliée à CHATEAU-GONTIER (53200), 39, avenue de la Division Leclerc, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LAVAL sous le numéro 752.725.804. Lequel bail a pris effet à compter rétroactivement du 1er juillet 2016 pour une durée de NEUF (9) années, soit jusqu'au 30 juin 2025 pour l'exploitation d'un fonds 6 de commerce aux fins d'y exercer l'activité de bar, tabac, presse, bimbeloterie, loto et petite brasserie.

Il a été consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de HUIT CENT VINGT ET UN EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (821,60 €) pour la partie commerciale assujettie à la TVA et QUATRE CENT VINGT EUROS (420,00 €) pour la partie habitation, stipulé payable d'avance le 5 de chaque mois au BAILLEUR mensuellement.

Aucun dépôt de garantie n'a été stipulé.

4°) Aux termes d'un acte authentique reçu par Maître Virginie MARSOLLIER-BIELA, notaire soussigné, en date du 28 février 2017, Monsieur et Madame Bruno GUILLON, susnommés, ont cédé le fonds de commerce à la Société dénommée COKASE, Société en Nom Collectif au capital de 1.000,00 €, dont le siège social est à POMMERIEUX (53400), lieudit « Le Petite Bigottière », immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LAVAL sous le numéro 800.766.396, comprenant le droit au bail pour le temps restant à courir, soit jusqu'au 30 juin 2025.

5°) Aux termes d'un acte authentique reçu par Maître Axel BRIERE, notaire à LAVAL (53000), en date du 29 juin 2021, Madame Christine PANNETIER, épouse CARLIER, susnommée, a vendu l'immeuble dans lequel est exploité le fonds de commerce à la Société dénommée GABIN, Société Civile Immobilière au capital de 1.000,00 €, dont le siège social est à POMMERIEUX (53400), lieudit « La Petite Bigottière », immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LAVAL sous le numéro 899.081.418, comprenant le droit au bail pour le temps restant à courir, soit jusqu'au 30 juin 2025.

De sorte que le bail commercial se poursuit entre la Société GABIN, le BAILLEUR, et la Société COKASE, le PRENEUR.

6°) Aux termes d'un acte authentique reçu par Maître Virginie MARSOLLIER-BIELA, notaire à COSSE LE VIVIEN (53230), en date du 7 octobre 2022, la Société GABIN, bailleur, et la Société COKASE, preneur, se sont entendues pour renouveler le bail avant l'expiration du précédent bail, à compter rétroactivement du 1er octobre 2022 pour se terminer le 30 septembre 2031.

Ce bail a été fait sous diverses charges et conditions dont le PRENEUR déclare avoir parfaite connaissance, tant pour en avoir reçu une copie, que par la lecture qui lui en a été faite par le notaire soussigné.

Le tout affecté à l'activité suivante : bar, tabac, presse, bimbeloterie, loto, petite brasserie, PMU, relais-poste ou toutes autres activités s'y rapportant.

CECI EXPOSE, il est passé à l'avenant à bail commercial, objet des présentes.

Aujourd'hui, les parties sont convenues d'affecter l'immeuble objet du bail à usage mixte, savoir : à usage d'habitation, d'une part, et à usage commercial, d'autre part.

DESIGNATION DU BIEN LOUE

Sur la commune de CHATEAU GONTIER SUR MAYENNE (53200), 39 , avenue de la Division Leclerc,

Un ensemble immobilier, comprenant :

- Au rez-de-chaussée : une salle de café, bar et tabac, un bureau, toilettes,
- Au sous-sol : une cave et cour.
- Au 1er étage et 2ème étage (anciennement partie habitation) : un ensemble comprenant :

Ancienne cuisine, trois pièces, W.C., sanitaires,

En mansarde : deux pièces et un palier.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Préfixe	Section	Numéro	Lieudit	Nature	ha	a	ca
024	AB	0034	39, Avenue de la Division Leclerc	Sol	0	01	60
Contenance Totale :					**0ha 01a 60ca**		

Tel que cet immeuble existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Ci-après dénommé le « BIEN ».

PLAN

Le BIEN figure sous teinte rose sur l'extrait cadastral et la vue aérienne extraite du site Géoportail dont une copie demeure ci-annexée aux présentes.

D'un commun accord, les partis ont défini les nouvelles et conditions comme suit :

Le nouveau loyer mensuel sera de QUATRE CENT VINGT EUROS (420,00 €) concernant la partie habitation, non assujetti à la TVA, et de MILLE TROIS CENT

QUATRE-VINGTS EUROS (1 380,00 €) hors taxes, concernant la partie commerciale, assujetti à la TVA au taux de 20 %.

Soit un loyer mensuel TTC de DEUX MILLE SOIXANTE-SEIZE EUROS (2 076,00 €).

Le loyer sera payable d'avance le 5 de chaque mois.

Etant ici précisé que le preneur versera sous un délai d'un mois des présentes soit au plus tard le 1er mai 2023 un dépôt de garantie de MILLE HUIT CENTS EUROS (1 800,00 €).

Concernant l'établissement recevant du public :

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

Tous les établissements recevant du public (ERP) doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, ...).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Le CESSIONNAIRE déclare être informé que les caractéristiques du BIEN doivent répondre aux obligations règlementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Il devra notamment :

- tenir un registre de sécurité ;
- installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours ;
- utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement ;
- ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

A ce sujet, le CEDANT déclare que le précédent propriétaire du fonds de commerce :

-a fait réaliser ce diagnostic par un organisme agréé constatant que son établissement n'était pas aux normes en vigueur,

-a déposé l'Agenda d'Accessibilité Programmée (Ad'AP),

-a déposé une demande de dérogations concernant « la non construction d'un plan incliné intérieur et le maintien d'un cabinet d'aisance non accessible aux personnes se déplaçant en fauteuil roulant. »

-a obtenu de la CCDSA, en date du 4 décembre 2015, « un avis favorable à la demande d'autorisation de travaux, à l'Ad'AP ainsi qu'à la demande de dérogation »,

-a obtenu de la Sous-Commission Départementale d'Accessibilité de la Préfecture d'ILLE ET VILAINE, en date du 12 janvier 2016, « un avis favorable à l'exécution du projet, »

-a reçu un arrêté de la Préfecture de la MAYENNE, en date du 19 janvier 2016, portant approbation de l'Ad'AP et de la dérogation aux règles d'accessibilité,

-a obtenu l'autorisation de la ville de CHATEAU-GONTIER, en date du 22 février 2016, concernant l'exécution des travaux, la demande d'approbation de

l'Agenda et de la demande de dérogations, a pris à sa charge les travaux de mise aux normes de l'établissement,

Ce que l'Acquéreur reconnaît expressément.

Une copie des documents demeure annexée aux présentes.

Toutes les autres conditions du bail commercial demeurent inchangées.
Une copie dudit bail commercial initial est ci-annexée.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, ...),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les parties estiment, après avoir contacté l'office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective, tel qu'indiqué en tête des présentes.

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites :

- les parties font élection de domicile en leur demeure respective, tel qu'indiqué en tête des présentes.

CERTIFICATION D'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

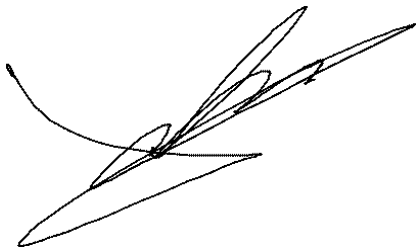
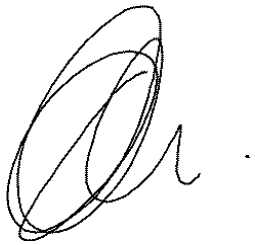
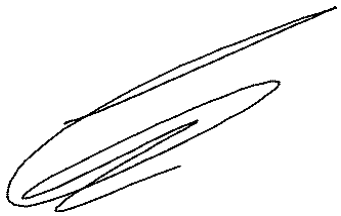
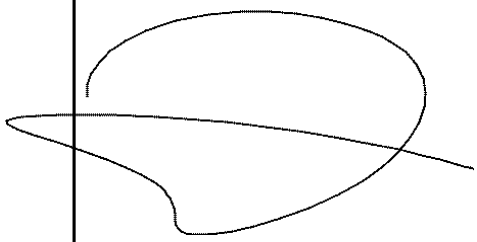
En ce qui concerne la société dénommée GABIN au vu d'un extrait K-bis de son inscription au Registre du commerce et des sociétés.

DONT ACTE

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jours, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Recueil de signatures par Maître Virginie MARSOLLIER-BIELA

M. Julien Zheng HU A signé A l'office Le 27 mars 2023	
M. Sébastien COUE, représentant de GABIN A signé A l'office Le 27 mars 2023	
Mme Karine LETESSIER, représentante de GABIN A signé A l'office Le 27 mars 2023	
et le notaire Me MARSOLLIER-BIELA VIRGINIE A signé A l'office L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS LE VINGT-SEPT MARS	

Copie exécutoire nominative
Délivrée à SCI GABIN
Collationnée, délivrée et certifiée conforme à la minute par le Notaire soussigné,
établie sur 111 pages, sans renvoi ni mot nul.

Signée électroniquement par le Notaire le 19 janvier 2024

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES
à jour au 26 mars 2023

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro	899 081 418 R.C.S. Laval
Date d'immatriculation	06/05/2021
Dénomination ou raison sociale	**GABIN**
Forme juridique	Société civile immobilière
Capital social	100,00 Euros
Adresse du siège	La Petite Bigottière 53400 Pommerieux
Activités principales	Propriété, gestion, construction, entretien, exploitation, location, administration et disposition de tout terrain et de tout immeuble à usage d'habitation, professionnel ou commercial, ou droits réels immobiliers, souscription d'emprunts pour la réalisation des opérations ci-dessus décrites, éventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la Société
Durée de la personne morale	Jusqu'au 06/05/2120

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES

Gérant - Associé indéfiniment responsable

Nom, prénoms	LETESSIER Karine, Danielle, Marcelle
Nom d'usage	COUE
Date et lieu de naissance	Le 03/06/1977 à Craon (53)
Nationalité	Française
Domicile personnel	La Petite Bigottière 53400 Pommerieux

Gérant - Associé indéfiniment responsable

Nom, prénoms	COUE Sébastien, Claude, Yannick
Date et lieu de naissance	Le 06/08/1977 à Château-Gontier-sur-Mayenne (53)
Nationalité	Française
Domicile personnel	La Petite Bigottière 53400 Pommerieux

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement	La Petite Bigottière 53400 Pommerieux
Activité(s) exercée(s)	Propriété, gestion, construction, entretien, exploitation, location, administration et disposition de tout terrain et de tout immeuble à usage d'habitation, professionnel ou commercial, ou droits réels immobiliers, souscription d'emprunts pour la réalisation des opérations ci-dessus décrites, éventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles devenus inutiles à la Société
Date de commencement d'activité	21/04/2021
Origine du fonds ou de l'activité	Création

N° de gestion 2021D00275

Mode d'exploitation Exploitation directe

Le Greffier

FIN DE L'EXTRAIT

Département :
MAYENNE

Commune :
CHATEAU-GONTIER-SUR-MAYENNE

Section : AB
Feuille : 024 AB 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/650

Date d'édition : 06/10/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
LAVAL
Centre des Finances Publiques 60 rue Mac Donald 53008
53008 LAVAL CEDEX
tél. 02-43-49-68-68 -fax
cdif.laval@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



géoportail



© IGN 2022 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 0° 43′ 02″ W
Latitude : 47° 50′ 06″ N

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

REÇU LE
18 JAN. 2016
SERVICE URBANISME

SOUS-COMMISSION DEPARTEMENTALE D'ACCESSIBILITE DE LA COMMISSION CONSULTATIVE DEPARTEMENTALE DE LA SECURITE ET DE L'ACCESSIBILITE

PROCES - VERBAL

La sous-commission départementale d'accessibilité réunie le :
12/01/2016

☒ a procédé à l'examen du dossier ci-après
☐ n'a pu procéder à l'examen du dossier ci-après

DENOMINATION DU PROJET : AT 053 062 15 B 0049 : M. Bruno GUILLON (AdAP), 39 avenue de la Division Leclerc à Château-Gontier : dérogation et mise en accessibilité d'un bar-tabac-presse-FDJ.

☐ Favorable sans prescription :

☒ Favorable avec prescription(s) :

☐ Défavorable (motiver l'avis):

AVIS COLLEGIAL ET UNIQUE DE LA SOUS-COMMISSION DEPARTEMENTALE D'ACCESSIBILITE

FAVORABLE (1) ~~**DEFAVORABLE**~~ **(1)**

☐ à l'autorisation de construire (1)
☒ à la demande de dérogation (1)
☒ à l'autorisation de travaux ou d'aménagement (1)
☐ à l'ouverture au public (1)
☒ à l'Ad'AP (1)

Le président de séance

Christophe COELHO

(1) Rayer la mention inutile

Edition d'une copie simple minute

COMMUNE DE
CHATEAU-GONTIER

Réf : AT/PPr/N°242/2016

AUTORISATION DE TRAVAUX
DELIVRE PAR LE MAIRE DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence du dossier
Déposée le : 19/10/2015	**Complété le :**	**N° AT53062 15 B0049**
Par.....	**CAFÉ DES SPORTS**	Objet de la demande :
Demeurant à	**39 avenue de la Division Leclerc 53200 CHATEAU-GONTIER**	**Dérogation et mise en accessibilité d'un bar-tabac-presse-FDJ**
Représenté par.....	**Monsieur Bruno GUILLON**	
Localisation du projet : ...	**39 avenue de la Division Leclerc 53200 CHATEAU-GONTIER**	

Philippe HENRY, maire de Château-Gontier,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de la Construction et de l'Habitation,
Vu le décret N° 95-260 du 8 mars 1995 portant institution de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité,
Vu les arrêtés des 25 juin 1980 et 22 juin 1990 modifiés relatifs à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public,
Vu l'arrêté N° 2013245-0002 du 2 septembre 2013 relatif à la composition et l'organisation du fonctionnement de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité,
Vu l'arrêté préfectoral du 19/01/2016, reçu en mairie le 03/02/2016, portant dérogation aux règles d'accessibilité pour le Café des Sports, 39 avenue de la Division Leclerc, 53200 Château-Gontier,
Vu l'avis favorable de la sous-commission départementale d'accessibilité réunie **le 12 janvier 2016,**
Vu la demande d'autorisation de travaux sus visée,

ARRÊTE

Article 1 : L'autorisation de travaux, la demande d'agenda d'accessibilité programmée (Ad'AP) et la demande de dérogation sont accordées.
Les rappels et prescriptions mentionnées dans le procès-verbal ci-joint seront à mettre en œuvre.

Article 2 : Monsieur le Maire de Château-Gontier est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Ampliation du présent arrêté est adressée aux services et directions suivants :
- Sous-préfecture de Château-Gontier
- Monsieur Bruno GUILLON

Château-Gontier, le lundi 22 février 2016,
Pour le Maire,
L'Adjoint délégué à l'Aménagement urbain
et aux travaux de proximité

Ronald CORVÉ

Envoyé à la sous Préfecture le : 23 FEV. 2016

Commune de Château-Gontier
23 Place de la République – 53204 Château-Gontier
Téléphone : 02.43.09.55.55

RAPPORT DE PRESENTATION POUR LA CCDSA RELATIF A L'ACCESSIBILITE AUX PERSONNES HANDICAPEES

Les textes réglementaires suivants, concernant l'accessibilité aux personnes handicapées, sont applicables au projet et/ou ont servi de référence à l'étude du dossier.

- Code de la construction et de l'habitation (CCH)
- Loi n°2005-102 du 11 février 2005
- Décret n°2006-555 du 17 mai 2006
- Décret n°2007-1327 du 11 septembre 2007
- Décret n°2014-1326 du 5 novembre 2014
- Arrêté du 8 décembre 2014 (ERP situés dans un cadre bâti existant/IOP existantes)
- Arrêté du 22 mars 2007 modifié (attestation de vérification de l'accessibilité aux personnes handicapées)
- Arrêté du 9 mai 2007 (application de l'article R. 111-19)
- Arrêté du 11 septembre 2007 (dossier permettant de vérifier la conformité des travaux avec les règles d'accessibilité)

Dossier : AT 053 062 15 B 0049
Désignation : Amélioration de l'accessibilité d'un bar-tabac-presse-FDJ
Demandeur : Monsieur Bruno Guillon
Maître d'œuvre : idem demandeur
Adresse des travaux : 39 avenue de la Division Leclerc
53200 Château-Gontier
Catégorie de bâtiment : 5ème catégorie

1) NATURE DE LA DEMANDE

Autorisation de travaux, demande d'agenda d'accessibilité programmée (Ad'AP) et demande de dérogation.

Les aménagements sont réalisés de l'approbation de l'Ad'AP jusqu'en mai 2016.

Ils concernent la pose de mains courantes et la mise en sécurité d'usage des escaliers et des marches isolées. Une sonnette et son pictogramme handicap sont mis en place à une hauteur entre 0,90 m et 1,30 m. Ils complètent un plan incliné amovible existant qui permet l'accès au bâtiment. Une barre d'appui est installée dans le cabinet d'aisances.

2) RAPPEL (S) DE LA REGLEMENTATION

L'établissement devra, pendant toute la durée de son exploitation, respecter l'ensemble des règles d'accessibilité aux personnes handicapées.

Le projet devra respecter les dispositions des décrets 2006-555 et 2007-1327 pris en application de la loi du 11 février 2005.

L'arrêté du 8 décembre 2014, fixant les dispositions prises pour l'application des articles R.111-19 à R.111-19-3 et R.111-19-10 du Code de la Construction et de l'Habitation devra être respecté.

Il est expressément rappelé qu'au-delà du contrôle a priori exercé par la commission, l'application des règles de construction en matière d'accessibilité aux personnes handicapées s'impose aux constructeurs. En application des dispositions de l'article R.111-19-29 du CCH, l'autorisation d'ouverture prévue à l'article L.111-8-3 est délivrée au nom de l'Etat par l'autorité définie à l'article R.111-19-13 :

« a) Au vu de l'attestation établie en application de l'article R.111-19-27, lorsque les travaux ont fait l'objet d'un permis de construire ;

« b) Après avis de la commission compétente en application de l'article R.111-19-30, lorsque l'établissement n'a pas fait l'objet de travaux ou n'a fait l'objet que de travaux non soumis à permis de construire. La commission se prononce après visite des lieux pour les établissements de la première à la quatrième catégorie au sens de l'article R.123-19.

« L'autorisation d'ouverture est notifiée à l'exploitant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

« Lorsque l'autorisation est délivrée par le maire, celui-ci transmet copie de sa décision au préfet.

3) PRESCRIPTIONS

Dispositions relatives aux circulations intérieures verticales (extrait).

Les circulations intérieures verticales répondent aux dispositions suivantes :

7.1. Escaliers (extrait)

2° Sécurité d'usage :

En haut de l'escalier et sur chaque palier intermédiaire, un revêtement de sol permet l'éveil à la vigilance à une distance de 0,50 m de la première marche grâce à un contraste visuel et tactile. Pour une implantation plus efficace, permettant à une personne aveugle ou malvoyante de détecter cet éveil à la vigilance, cette distance peut être réduite à un giron de la première marche de l'escalier.

La première et la dernière marche sont pourvues d'une contremarche d'une hauteur minimale de 0,10 m, visuellement contrastée par rapport à la marche sur au moins 0,10 m de hauteur.

Les nez de marches répondent aux exigences suivantes :
- être contrastés visuellement par rapport au reste de l'escalier sur au moins 3 cm en horizontal ;
- être non glissants.

L'escalier comporte un dispositif d'éclairage répondant aux exigences définies à l'article 14 (150 lux).

3° Atteinte et usage (extrait) :

L'escalier, quelle que soit sa conception, comporte une main courante de chaque côté.

Toute main courante répond aux exigences suivantes :
- être située à une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,00 m mesurée depuis le nez de marche. Toutefois, lorsqu'un garde-corps tient lieu de main courante, celle-ci devra être située pour des motifs de sécurité à la hauteur minimale requise pour le garde-corps ;
- se prolonger horizontalement de la longueur d'une marche au-delà de la première et de la dernière marche de chaque volée sans pour autant créer d'obstacle au niveau des circulations horizontales ;
- être continue, rigide et facilement préhensible. Dans les escaliers à fut central, une discontinuité de la main courante est autorisée dès lors que celle-ci permet son utilisation sans danger et que sa longueur est inférieure à 0,10 m ;
- être différenciée de la paroi support grâce à un éclairage particulier ou un contraste visuel.

Certains éléments ci-dessus ne sont pas précisés dans le dossier.

En conséquence, si ce n'est pas le cas, le demandeur respectera les dispositions ci-dessus.

4) DEMANDE DE DEROGATION

Elle concerne la non construction d'un plan incliné intérieur et le maintien d'un cabinet d'aisances non accessible aux personnes se déplaçant en fauteuil roulant.

1/Non construction d'un plan incliné intérieur.

a/ Règle (s) concernée (s) :

Arrêté du 8/12/2014

Dispositions relatives aux circulations intérieures horizontales (extrait).

Les circulations intérieures horizontales répondent aux exigences applicables au cheminement extérieur accessible visées à l'article 2.

a) Profil en long (extrait) :

Le cheminement accessible est horizontal et sans ressaut.

b/ Non conformité (s) :

Pour aller de la zone presse-tabac jusqu'au bar, il y a un escalier constitué de 3 marches. Elles ont une hauteur de 8 cm chacune. La hauteur totale est de 24 cm.

c/ Motivation à la demande de dérogation avancée par le demandeur :

► Un plan incliné ne peut pas être construit. Dans le sol, il y a un réseau d'eau potable ainsi qu'un tuyau de remplissage de la cuve de fioul.

► Une rampe entraverait la zone d'accès au loto et au présentoir presse.

► La surface, qui est concernée par le plan incliné, est d'environ 5,00 m². Son implantation n'est pas envisageable.

d/ Améliorations apportées :

Elles sont réalisées dans le cadre de la demande d'autorisation de travaux.

e/ Avis du service instructeur :

Le service instructeur est favorable à la non réalisation d'un plan incliné intérieur pour desservir la partie bar de l'établissement.

L'exiguïté des lieux (5,00 m²), au pied des escaliers ne permet pas la mise en place d'un plan incliné même non conforme.

Il entraverait l'accès au loto et au présentoir presse.

De plus, sous le sol, il existe un réseau d'eau potable ainsi qu'un tuyau de remplissage de la cuve de fioul.

2/Maintien d'un cabinet d'aisances non accessible aux personnes se déplaçant en fauteuil roulant.

a/ Règle(s) concernée(s) :

Arrêté du 8/12/2014

Dispositions relatives aux sanitaires (extrait).
I. - Usages attendus (extrait) :
Chaque niveau accessible, lorsque des sanitaires y sont prévus pour le public, comporte au moins un cabinet d'aisances adapté pour les personnes handicapées circulant en fauteuil roulant.

b/ Non conformité(s) :

Les caractéristiques du cabinet d'aisances ne sont pas adaptées pour les personnes se déplaçant en fauteuil roulant.
De plus, il existe 2 marches isolées. La première après la porte d'entrée des sanitaires et la seconde au niveau de la porte du cabinet d'aisances.

c/ Motivation à la demande de dérogation avancée par le demandeur :

▶ L'article R. 111-19-10.-I. 3° du Code de la construction et de l'habitation précise : -Le représentant de l'État dans le département peut accorder des dérogations aux règles d'accessibilité prévues par les dispositions de la présente sous-section (extrait) :
b) Lorsqu'une rupture de la chaîne de déplacement au sein de l'emprise de l'établissement rend inutile la mise en œuvre, en aval de cette rupture, d'une prescription technique d'accessibilité pour le ou les types de handicap déterminés.

Le cheminement allant de la zone presse au bar est constitué d'un escalier de 3 marches (hauteur totale 24 cm). Un plan incliné ne pouvant pas être construit, une personne se déplaçant en fauteuil roulant ne peut pas se rendre au bar ni aux WC. A ce titre, le cabinet d'aisances peut ne pas être rendu accessible.

e/ Avis du service instructeur :

Le service instructeur est favorable au maintien du cabinet d'aisances non accessible aux personnes se déplaçant en fauteuil roulant comme le permet l'article R. 111-19-10.-I. 3° du Code de la construction et de l'habitation.

Il est à noter qu'en plus des 3 marches qui séparent la zone presse de la zone bar, il y a une marche isolée juste derrière la porte des sanitaires et une seconde marche au niveau de la porte du cabinet d'aisances. Vu la configuration des lieux, ces marches ne peuvent pas être supprimées ou bénéficier d'un plan incliné.

5) CONCLUSION

Nous proposons de donner un **avis favorable à la demande d'autorisation de travaux, à l'Ad'AP ainsi qu'à la demande de dérogation** au titre de l'article R.111-19-10-I-1° et 3° du Code de la construction et de l'habitation (impossibilité technique et disproportion manifeste entre les améliorations apportées et leurs effets sur l'usage du bâtiment). Toutefois à la réalisation, le demandeur devra tenir compte des rappels et des prescriptions.

Fait à Laval, le 4 décembre 2015
Le chef du SERBHA

Jean-Yves Papin

Cadre bâti existant

Notice d'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux Établissements et Installations ouvertes au public (E.R.P. et I.O.P.)

prévue par les articles R.111-19-18 et R.111-19-19 du Code de la construction et de l'habitation

1- RAPPELS

Réglementation

Loi n° 2005-102 du 11 février 2005
Décret n° 2006-555 du 17 mai 2006 modifié par le décret n° 2007-1327 du 11 septembre 2007
Ordonnance du 27 septembre 2014
Décret n° 2014-1326 du 5 novembre 2014
Arrêté du 11 septembre 2007
Arrêté du 8 décembre 2014

L'obligation concernant les ERP et IOP

Les exigences d'accessibilité des ERP et IOP sont définies par les articles R.111-19 à R.111-19-12 du code de la construction et de l'habitation.
L'article R.111-19-1 précise :
"Les établissements recevant du public définis à l'article R.123-2 et les installations ouvertes au public doivent être accessibles aux personnes handicapées, **quel que soit leur handicap**."
"L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements."

Définition de l'accessibilité :

L'accessibilité est une obligation de résultat, il s'agit d'assurer l'usage normal de toutes les fonctions de l'établissement ou de l'installation.
Art. R. 111-19-2. - "Est considéré comme accessible aux personnes handicapées tout bâtiment ou aménagement permettant, dans des conditions normales de fonctionnement, à des personnes handicapées, avec la plus grande autonomie possible, de circuler, d'accéder aux locaux et équipements, d'utiliser les équipements, de se repérer, de communiquer et de bénéficier des prestations en vue desquelles cet établissement ou cette installation a été conçu. Les conditions d'accès des personnes handicapées doivent être les mêmes que celles des personnes valides ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalente."

2- OBLIGATIONS DU MAITRE D'OUVRAGE

En fin de travaux soumis à permis de construire, l'engagement pris par le maître d'ouvrage de respecter les règles de construction sera confirmé par la fourniture d'une **ATTESTATION DE PRISE EN COMPTE DES REGLES D'ACCESSIBILITE** telle que définie par les articles R.111-19-27 et R.111-19-28 du code de la construction et de l'habitation **(C.C.H.)**.

3 - EXIGENCES GÉNÉRALES D'ACCESSIBILITÉ

Le projet doit intégrer l'accessibilité à **tous les types de handicaps** (physiques, sensoriels, cognitifs, mentaux ou psychiques).
C'est ainsi que seront notamment pris en compte :

Pour la déficience visuelle: des exigences en termes de guidage, de repérage et de qualité d'éclairage.

Pour la déficience auditive : des exigences en termes de communication, de qualité sonore et de signalisation adaptée.

Pour la déficience intellectuelle : des exigences en termes de repérage, qualité d'éclairage ainsi que la formation des personnels d'accueil

Pour la déficience motrice : des exigences spatiales, de stationnement et de circulation adaptés, de cheminement extérieur et intérieur, de qualité d'usage des portes et équipements.



Avertissement : cette notice a été élaborée pour vous aider à respecter les dispositions réglementaires en vigueur. D'autres types de notices peuvent être utilisés, mais les éléments de détails prévus par la réglementation devront impérativement y figurer.
Par ailleurs, ce document a pour principal objectif de décrire comment votre projet répond aux obligations réglementaires. Les cases prévues à cet effet doivent être remplies le plus exhaustivement possible en tenant compte de l'avancement des réflexions au moment du dépôt du dossier. Les dispositions non encore définitives pourront faire l'objet d'ajustements mais il convient toutefois d'indiquer qu'elles seront prises en compte ultérieurement.

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX
LE SEPT OCTOBRE

A COSSE LE VIVIEN (53230), 14, rue de la Perception, au siège de l'Office Notarial,

Maître Virginie MARSOLLIER-BIELA soussignée, notaire au sein de la Société d'exercice libéral à responsabilité limitée dénommée "Virginie MARSOLLIER-BIELA" titulaire d'un Office Notarial dont le siège social est à COSSE LE VIVIEN (53230), 14, rue de la Perception,

A REÇU à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte authentique sur support électronique, contenant :

RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

IDENTIFICATION DES PARTIES

BAILLEUR

La société dénommée **GABIN**, Société civile immobilière au capital de 100,00 EUROS, ayant son siège social à POMMERIEUX (53400), La Petite Bigottière, identifiée au SIREN sous le numéro 899081418 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LAVAL.

Ci-après dénommée le « BAILLEUR ».

PRENEUR

La société dénommée **COKASE**, Société en nom collectif au capital de 1000,00 EUROS, ayant son siège social à POMMERIEUX (53400), La Petite Bigottière, identifiée au SIREN sous le numéro 800766396 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LAVAL.

Ci-après dénommée le « PRENEUR ».

PRESENCE - REPRESENTATION

1°) La société **GABIN** est ici représentée par Monsieur Sébastien **COUE**, et Madame Karine **LETESSIER**, épouse **COUE**, tous deux cogérants statutaires de la société GABIN, domiciliés à POMMERIEUX (53400), lieudit « La Petite Bigottière »,

AGISSANT aux termes des pouvoirs qui leur ont été conférés par l'article 17 des statuts de ladite société.

- La société **COKASE** est ici représentée par Madame Karine **LETESSIER**, épouse **COUE**, gérante statutaire de la société COKASE, domicilié à POMMERIEUX (53400), lieudit « La Petite Bigottière »,

AGISSANT aux termes des pouvoirs qui lui ont été conférés par l'article 18 des statuts de ladite société.

Lesquels, préalablement au renouvellement du bail commercial faisant l'objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE PRELIMINAIRE

1°) Aux termes d'un acte sous signature privée en date à BAZOUGES (MAYENNE) du 29 juin 2007, Madame Christine PANNETIER, épouse de Monsieur Pascal, André, Paul CARLIER, née à ERNEE (Mayenne), le 2 novembre 1968, demeurant à LAVAL (53000), 69, avenue Robert Buron, a donné à bail à Monsieur Didier, Gaston, Pierre VALET et Madame Dominique, Marie, Thérèse BOISBOUVIER, son épouse, nés savoir : Monsieur à CHATEAU-GONTIER (53200), le 5 avril 1956 et Madame à LAVAL (53000), le 24 octobre 1955, demeurant ensemble à CHATEAU-GONTIER (53200), 39, avenue de la Division Leclerc, divers locaux à usage commercial, faisant partie d'un immeuble dont le BAILLEUR est propriétaire, situé à CHATEAU GONTIER SUR MAYENNE (53200) 39, avenue de la Division Leclerc, ci-après désignés.

Ledit bail a pris effet à compter du 1er juillet 2007 pour une durée de NEUF (9) années pour l'exploitation d'un fonds de commerce aux fins d'y exercer l'activité de débit de boissons, bimbeloterie auquel est annexé un traité de gérance de début de tabac, licence Loto et Rapido, grattage, contrat de presse, petite brasserie.

Il a été consenti et accepté moyennant un loyer annuel de QUINZE MILLE EUROS (15 000,00 €), décomposé comme suit : NEUF MILLE SIX CENTS EUROS (9 600,00 €) pour la partie commerciale assujettie à la TVA et CINQ MILLE QUATRE CENTS EUROS (5 400,00 €) pour la partie habitation, stipulé payable le 1er de chaque mois au BAILLEUR mensuellement.

Aucun dépôt de garantie n'a été stipulé.

2°) Aux termes d'un acte authentique reçu par Maître Sébastien RAULET, notaire suppléant pour remplacer dans ses fonctions Maître Gérard FORET, notaire à CHATEAU-GONTIER (53200), en date du 29 juin 2012, Monsieur et Madame Didier VALET, susnommés, ont cédé le fonds de commerce à Monsieur Bruno, Daniel, Patrick GUILLON et Madame Brigitte, Nathalie DROUYAU, son épouse, nés savoir : Monsieur à MORTAGNE AU PERCHE (61400), le 10 décembre 1966 et Madame à MORTAGNE AU PERCHE (61400), le 9 décembre 1969, demeurant ensemble à CHATEAU-GONTIER (53200), 39, avenue de la Division Leclerc, comprenant le droit au bail pour le temps restant à courir, soit jusqu'au 30 juin 2016.

3°) Aux termes d'un acte sous signature privée en date à LAVAL (Mayenne) du 12 janvier 2017, Madame Christine CARLIER, née PANNETIER, susnommée, a renouvelé le bail au profit de l'Entreprise Individuelle GUILLON BRUNO, domiciliée à CHATEAU-GONTIER (53200), 39, avenue de la Division Leclerc, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LAVAL sous le numéro 752.725.804.

Lequel bail a pris effet à compter rétroactivement du 1er juillet 2016 pour une durée de NEUF (9) années, soit jusqu'au 30 juin 2025 pour l'exploitation d'un fonds de commerce aux fins d'y exercer l'activité de bar, tabac, presse, bimbeloterie, loto et petite brasserie.

Il a été consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de HUIT CENT VINGT ET UN EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (821,60 €) pour la partie commerciale assujettie à la TVA et QUATRE CENT VINGT EUROS (420,00 €) pour la partie habitation, stipulé payable d'avance le 5 de chaque mois au BAILLEUR mensuellement.

Aucun dépôt de garantie n'a été stipulé.

4°) Aux termes d'un acte authentique reçu par Maître Virginie MARSOLLIER-BIELA, notaire soussigné, en date du 28 février 2017, Monsieur et Madame Bruno GUILLON, susnommés, ont cédé le fonds de commerce à la Société dénommée COKASE, Société en Nom Collectif au capital de 1.000,00 €, dont le siège social est à POMMERIEUX (53400), lieudit « Le Petite Bigottière », immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LAVAL sous le numéro 800.766.396, comprenant le droit au bail pour le temps restant à courir, soit jusqu'au 30 juin 2025.

5°) Aux termes d'un acte authentique reçu par Maître Axel BRIERE, notaire à LAVAL (53000), en date du 29 juin 2021, Madame Christine PANNETIER, épouse CARLIER, susnommée, a vendu l'immeuble dans lequel est exploité le fonds de commerce à la Société dénommée GABIN, Société Civile Immobilière au capital de 1.000,00 €, dont le siège social est à POMMERIEUX (53400), lieudit « La Petite Bigottière », immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LAVAL sous le numéro 899.081.418, comprenant le droit au bail pour le temps restant à courir, soit jusqu'au 30 juin 2025.

De sorte qu'aujourd'hui, le bail commercial se poursuit entre la Société GABIN, le BAILLEUR, et la Société COKASE, le PRENEUR.

Etant ici précisé que d'un commun accord, les parties se sont entendues pour renouveler le bail commercial avant l'expiration du précédent bail.

Les parties s'étant mises d'accord sur les conditions du bail et sur le montant du loyer, il est procédé au renouvellement du bail ainsi qu'il suit :

RENOUVELLEMENT DU BAIL COMMERCIAL

Par les présentes le BAILLEUR, donne à bail commercial, en renouvellement du bail sus-énoncé, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, au PRENEUR, qui accepte les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Ce bail est consenti et accepté sous les charges et conditions usuelles en pareille matière que les parties s'obligent à bien et fidèlement exécuter.

BAIL

Le BAILLEUR loue à titre commercial pour le tout, au PRENEUR qui accepte, l'IMMEUBLE ci-après désigné pour y exercer l'activité de **bar, tabac, presse, bimbeloterie, loto, petite brasserie, PMU, relais-poste ou toutes autres activités s'y rapportant, sous les charges et conhditions usuelles en pareille matière que les parties s'obligent à bien et fidèlement exécuter.**

Le BAILLEUR précise que cette location porte sur un local clos et couvert au sens du Code de commerce.

Le PRENEUR bénéficiera d'une complète autonomie de gestion et aura sa propre clientèle.

En conséquence, les conditions d'application du statut des baux commerciaux se trouvent réunies ce que les parties reconnaissent et **sera commercial pour le tout.**

Le PRENEUR pourra revendiquer le bénéfice de la « propriété commerciale » si toutes les autres conditions requises sont par ailleurs remplies.

DESIGNATION DU BIEN LOUE

Sur la commune de CHATEAU GONTIER SUR MAYENNE (53200), 39 , avenue de la Division Leclerc,

Un ensemble immobilier, comprenant :

- Au rez-de-chaussée : une salle de café, bar et tabac, un bureau, toilettes,
- Au sous-sol : une cave et cour.
- Au 1er étage et 2ème étage (anciennement partie habitation) : un enesmble comprenant :

Ancienne cuisine, trois pièces, W.C., sanitaires,

En mansarde : deux pièces et un palier.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Préfixe	Section	Numéro	Lieudit	Nature	ha	a	ca
024	AB	0034	39, Avenue de la Division Leclerc	Sol	0	01	60
Contenance Totale :					**0ha 01a 60ca**		

Tel que cet immeuble existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Ci-après dénommé le « BIEN ».

PLAN

Pour une meilleure compréhension un extrait de plan cadastral et une vue aérienne extraite du site Géoportail demeurent ci-annexés aux présentes, sur lesquels figure sous teinte orange l'immeuble ci-dessus désigné.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN

EFFET RELATIF

La Société dénommée GABIN déclare être propriétaire du bien objet des présentes pour l'avoir acquis de Madame Christine PANNETIER.

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Axel BRIERE, notaire à LAVAL (53000), le 29 juin 2021 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LAVAL 1, le 8 juillet 2021, volume 2021 P numéro 7949.

ETAT DES LIEUX LOUES

Si l'état des lieux ne peut être établi amiablement, il le sera par un commissaire de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Le notaire soussigné rappelle aux parties qu'à défaut d'établissement d'un état des lieux, le BAILLEUR ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1731 du Code civil selon lesquelles le PRENEUR est présumé, sauf preuve contraire, avoir reçu le BIEN en bon état de réparations locatives.

Lors de la restitution des clés, de la cession du droit au bail ou du fonds, un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté. A défaut, il sera établi par un commissaire de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

URBANISME

Les parties requièrent formellement le notaire soussigné de passer outre à la production d'une note ou d'un certificat d'urbanisme et le somment de recevoir le présent acte à la date de ce jour.

Elles déclarent faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété, sans aucun recours contre le notaire soussigné.

USAGE ET COMMERCIALITE DU BIEN LOUE AU REGARD DES REGLES D'URBANISME

Le BAILLEUR déclare que l'IMMEUBLE loué est régulièrement à usage commercial, au regard des lois et règlements.

Le PRENEUR déclare que l'IMMEUBLE est parfaitement adapté à l'activité de **bar, tabac, presse, bimbeloterie, loto, petite brasserie, PMU, relais-poste** qu'il entend exercer.

LE PRENEUR s'oblige à respecter toute prescription légale ou administrative et à obtenir toutes les autorisations administratives, de sécurité ou autres, nécessaires à l'exercice de ses activités dans l'IMMEUBLE.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

L'état des risques et pollutions est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population. A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, le BAILLEUR déclare que la commune de situation de l'immeuble objet des présentes :

Plan de prévention des risques naturels

N’est pas située dans le périmètre d’un plan de prévention des risques naturels.

Plan de prévention des risques miniers

N’est pas située dans le périmètre d’un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

N’est pas située dans le périmètre d’un plan de prévention des risques technologiques.

Zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

Est située en zone de sismicité 2 (aléa faible) ainsi qu’il résulte du décret du 5 novembre 2020, portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

Concernant le radon

L'immeuble est situé dans une zone définie par l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français, comme à potentiel radon, classée en Zone 1 : zones à potentiel radon faible conformément aux dispositions de l'article R.1333-29 du Code de la santé publique.

Secteur d’information sur les sols

Des secteurs d’information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d’usage, la réalisation d’études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l’environnement peuvent être créées conformément aux dispositions de l’article L.125.6 du Code de l’environnement.

Le BAILLEUR déclare que le bien objet des présentes n’est pas situé dans une zone couverte par un Secteur d’information sur les Sols.

Le BAILLEUR déclare :

-qu'un état des risques datant de moins de six mois, établi sur la base des informations mises à disposition par l'arrêté préfectoral susvisé demeurera ci-joint et annexé aux présentes après mention après avoir été dûment visé par les parties ;

-que l'immeuble objet des présentes localisé sur le plan ci-joint est situé en dehors de la zone ayant fait l'objet d'inondations.

-qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes 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) pendant la période où il en a été propriétaire et il n'a pas eu connaissance de tels sinistres survenus antérieurement. En outre, le BAILLEUR déclare que l'immeuble objet des présentes n'a fait l'objet d'aucune prescription de travaux au titre de quelque risque que ce soit.

Le PRENEUR déclare avoir reçu lesdites informations de la part du BAILLEUR ainsi que toutes explications de la part du notaire soussigné. IL déclare, en outre, vouloir faire son affaire personnelle des dispositions résultant du plan de prévention des risques naturels susvisé et s'interdire tout recours à ce sujet contre le BAILLEUR.

ALEA-RETRAIT GONFLEMENT D'ARGILE

Le BAILLEUR déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du Département, l'IMMEUBLE objet des présentes est concerné par la cartographie de l'aléa-retrait gonflement des argiles dans le département de de la Mayenne établie par le Ministère concerné et la Direction Départementale des Territoires de la Mayenne.

Il résulte de cette cartographie dont une copie est ci-annexée que l'IMMEUBLE est situé en ***zone d'aléa faible***.

- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches Page 23 argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Un « aléa fort » signifie que des variations de volume ont une très probabilité d'avoir lieu. Ces variations peuvent avoir des conséquences importantes sur le bâti (comme l'apparition de fissures dans les murs). Pour l'application des articles L 112-20 à L 112-25 du Code de la construction et de l'habitation, les zones qui sont considérées comme exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols sont celles dont l'exposition à ce phénomène est identifiée comme moyenne ou forte.

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- la base des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) ;
- la base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL) ;
- la base de données GEORISQUES ;
- la base de données NOTARISQUES ;
- la base des installations classées soumises à déclaration, autorisation ou à enregistrement du ministère de la transition écologique et solidaire.

Une copie des résultats de ces consultations est ci-annexée.

Il en résulte :

1°) Il est mentionné la présence de NEUF (9) établissements rejetant des polluants dans un rayon de 5.000 mètres du bien ;

2°) Il est mentionné la présence de CINQ (5) sites BASIAS dans un rayon compris entre 200 et 500 mètres du bien ;

3°) Il est mentionné la présence de TROIS (3) sites pollués situés à moins de 200 mètres du bien et de DEUX (2) sites pollués situés entre 200 et 500 mètres du bien, notamment l'entreprise Quellier : dépôt de liquides inflammables sise boulevard du Maréchal Leclerc à CHATEAU-GONTIER, à une distance d'environ 67 mètres du bien.

RAPPORT GEORISQUES

Un rapport édité depuis le site www.georisques.gouv.fr en date du 4 octobre 2022 est demeuré joint et annexé aux présentes. Ce document constitue une synthèse non exhaustive des risques naturels et/ou technologiques présents autour de l'ensemble immobilier objet des présentes.

Le PRENEUR déclare en avoir parfaite connaissance et en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque.

RAPPORT NOTARISOUES

Un rapport édité sur le portail NOTARISQUES en date du 4 octobre 2022 demeure ci-annexé après mention, rappelant la situation de l'immeuble objet des présentes au regard des informations ci-après, savoir :

. Inondations par remontée de nappe dans les sédiments (lorsque le sol est saturé d'eau, il arrive que les nappes des formations sédimentaires affleurent et qu'une inondation spontanée se produise).

. Inondation par remontée de nappe dans le socle (lorsque le sol est saturé d'eau, il arrive que les nappes contenues dans les roches dures du sol affleurent et qu'une inondation spontanée se produise).

. Mouvements de terrain (un mouvement de terrain est un déplacement, plus ou moins brutal, du sol ou du sous-sol).

. Retrait-gonflement des argiles (les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements - période humide - et des tassements - période sèche - qui peuvent avoir des conséquences sur le bâti).

. Cavité souterraines (l'évolution des cavités souterraines naturelles - dissolution du gypse - ou artificielle - carrières et ouvrages souterrains - peut entraîner l'effondrement du toit de la cavité et provoquer une dépression en surface).

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

. Installations classées (une installation classée pour la protection de l''environnement est une installation fixe dont l'exploitation présente des risques pour l'environnement).

. Sites pollués « BASOL » (un site pollué présente, du fait d'anciens déversements de produits, une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pour les personnes ou l'environnement).

. Canalisation de matières dangereuses (une matière dangereuse est une substance qui peut présenter un danger grave pour l'homme, les biens ou l'environnement. Elle peut notamment être transportée dans des canalisations).

. Installations nucléaires (un incident nucléaire peut conduire à un rejet d'éléments radioactifs à l'extérieur des conteneurs et enceintes prévus à cet effet.

Le PRENEUR déclare quant à lui :

. Avoir une parfaite connaissance des dispositions ci-dessus rapportées tant par la lecture qui lui en a été donnée par le notaire soussigné que par les explications fournies par le bailleur.

. Décharger le bailleur de toute responsabilité à cet égard.

SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DE LA REGLEMENTATION SUR LES TERMITES

L'immeuble objet du présent acte n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article L. 133-5 du Code de la construction et de l'habitation. Le BAILLEUR déclare qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble, à ce jour ou dans le passé.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Le BAILLEUR déclare ne pas avoir fait réaliser les diagnostics visés à l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Le notaire soussigné rappelle aux parties qu'il résulte de l'article L. 271-4 II dudit code que l'absence de diagnostics lors de la signature de la vente peut entraîner

soit une impossibilité pour le BAILLEUR de s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante, soit une possibilité pour le PRENEUR de poursuivre la résolution du contrat ou de demander au juge une diminution du prix.

BAILLEUR et PRENEUR déclarent avoir parfaitement compris les conséquences de l'absence de ces diagnostics et requièrent le notaire d'établir le présent acte.

SERVITUDES

Le BAILLEUR déclare que l'IMMEUBLE loué n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

Le PRENEUR profitera des actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE vendu, y compris celles résultant de la situation naturelle des lieux, ou administratives, sauf à lui s'en défendre et à profiter en retour de celles actives, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le BAILLEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

DECLARATION DU BAILLEUR :

LE BAILLEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'IMMEUBLE vendu, et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

SITUATION DU BIEN AU REGARD DE LA REGLEMENTATION CONCERNANT LA SECURITE INCENDIE

Le BAILLEUR déclare que les locaux objets du présent acte n'ont fait l'objet d'aucune visite de la commission de sécurité.

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

Tous les établissements recevant du public (ERP) doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Le PRENEUR déclare être informé que les caractéristiques de l'IMMEUBLE, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Le preneur devra notamment :

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

Le BAILLEUR déclare qu'aucun registre public d'accessibilité n'a été établi pour le bien objet du présent acte.

Le PRENEUR est informé qu'en tant qu'exploitant d'un établissement recevant

du public, il a l'obligation d'élaborer le registre public d'accessibilité prévu à l'article L. 164-1 du Code de la construction et de l'habitation et dont le contenu est fixé par l'arrêté du 19 avril 2017.

Il lui appartiendra de mettre à jour ce registre et d'assurer sa libre consultation par le public.

Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle de cette situation

CONTRAT D'AFFICHAGE

Le BAILLEUR déclare n'avoir consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre l'IMMEUBLE.

DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives à compter rétroactivement du **1er octobre 2022** pour se terminer le **30 septembre 2031.**

CONGE PAR LE PRENEUR

Conformément aux dispositions des articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce, le PRENEUR a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Sauf dans les cas prévus par l'article L. 145-4 alinéa 2 du Code de commerce, aucune clause de bail ne peut y déroger.

Ce congé doit être adressé au BAILLEUR, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit par acte extrajudiciaire, au moins six mois avant la fin de la période triennale.

Le PRENEUR a également la faculté de donner congé, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, à tout moment mais dans les formes et délai prévus à l'article L.145-4 du Code de commerce, lorsqu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou qu'il est admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social. Il en est de même pour ses ayants droit en cas de décès du PRENEUR.

CONGE PAR LE BAILLEUR

Le BAILLEUR aura la faculté de donner congé, par acte extrajudiciaire, à l'expiration de chaque période triennale, dans les formes et délais prévus à l'article L. 145-4 du Code de commerce, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 dudit code, afin de construire, de reconstruire ou surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Le BAILLEUR qui voudra mettre fin au bail devra en informer le PRENEUR par acte extrajudiciaire en respectant un préavis d'au moins SIX mois.

Le BAILLEUR qui entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du Code de commerce est soumis aux formes et délais de l'article L. 145-9 dudit code.

DESTINATION DU BIEN

Les lieux loués sont exclusivement destinés à usage commercial pour le tout au regard des lois et règlements**.**

ACTIVITES AUTORISEES

Le PRENEUR peut exercer dans les lieux les activités suivantes : **bar, tabac, presse, bimbeloterie, loto, petite brasserie, PMU, relais-poste**, et de toute activité s'y rapportant.

Le PRENEUR déclare que le BIEN est parfaitement adapté aux activités qu'il entend y exercer.

LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel, payable d'avance le 5 de chaque mois **de MILLE HUIT CENTS EUROS (1 800,00 €)**, **Hors Taxes.**

Soit un loyer mensuel de **DEUX MILLE CENT SOIXANTE EUROS (2 160,00 €) TTC**.

Soit un loyer annuel de VINGT-CINQ MILLE NEUF CENT VINGT EUROS (25 920,00 €) TTC.

Le PRENEUR s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du BAILLEUR, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur à l'exigibilité.

Ce loyer sera payé et fera l'objet de révision dans les conditions indiquées ci-dessous.

INDEXATION ANNUELLE DU LOYER

Les parties conviennent, à titre de condition essentielle et déterminante des présentes, d'indexer le loyer sur l'indice de référence des loyers commerciaux établi par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), et de lui faire subir une fois par an à la date anniversaire du point de départ du bail, les mêmes variations sans qu'il soit besoin d'accomplir aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire.

L'indice de base étant celui du deuxième trimestre de l'année 2022 étant pris pour base l'indice du 2ème trimestre de l'année 2022 qui ressort à **123.65** points, l'indice de comparaison lors de chaque révision sera celui du même trimestre publié chaque année.

Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié ou disparaîtrait avant la fin du bail, les parties conviennent ce qui suit :

1 - Les calculs seront établis en se référant à l'indice destiné à remplacer celui disparu et en utilisant les coefficients de raccordement officiels ou officieux fournis par l'INSEE.

2 - A défaut d'indice de remplacement ou de coefficient de raccordement, les parties s'entendront sur le choix d'un nouvel indice.

3 - A défaut d'accord l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désigné d'office à la requête de la partie la plus diligente, par le président du tribunal judiciaire compétent.

En cas de retard dans la publication de l'indice devant servir à la révision, le loyer continuera à être payé sur l'ancienne base et le réajustement et le rappel se feront au moment de la parution de l'indice.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-39 du Code de commerce, la révision pourra être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause d'indexation, le loyer se trouvera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision de justice.

Toutefois la variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Retard dans la publication de l'indice

Si à la date anniversaire, date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, un des indices de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le locataire.

Disparition de l'indice

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Si aucun indice de substitution n'est publié, auquel l'indice supprimé pourrait se raccorder, un expert sera choisi d'un commun accord par les parties, ou à défaut d'accord, désigné à la requête de la partie la plus diligente par M. le Président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble statuant en référé. Il aura pour mission de rechercher un nouvel indice en relation, soit avec l'objet du contrat, soit avec l'activité de l'une ou l'autre des parties. L'indice, ainsi déterminé et choisi par l'expert, entrera en application à compter rétroactivement de la disparition de l'indice stipulé à l'origine.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les mêmes charges et conditions que le bail initial, telles que rappelées ci-dessous.

DEPOT DE GARANTIE

De convention expresse entre les parties, il n'est prévu aucun dépôt de garantie.

Toutefois en cas de cession dudit fonds de commerce, le CESSIONNAIRE devenant nouveau locataire devra verser un dépôt de garantie deux mois de loyer.

PRISE DE POSSESSION - GARANTIE

Le PRENEUR prend le BIEN dans l'état où il se trouve.

Il ne pourra exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques.

Les parties conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour adapter le BIEN ou le mettre en conformité avec la réglementation concernant l'environnement, la législation du travail, la sécurité, la salubrité et l'accessibilité, sera exclusivement supportée par le PRENEUR, même si elle vient à se modifier à l'avenir. Toutefois, ces travaux resteront à la charge du BAILLEUR s'ils entrent dans le champ d'application de l'article R. 145-35 du Code de commerce mentionné ci-dessus.

Il devra garnir et tenir constamment utilisés et garnis les locaux loués, de matériel, marchandises, objets et effets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du bail.

ENTRETIEN - TRAVAUX

ENTRETIEN - REPARATIONS INCOMBANT AU PRENEUR

Le PRENEUR assumera toutes les réparations locatives et d'entretien, comme étant utiles au bon état du BIEN. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté. Il devra restituer le BIEN en bon état en fin de bail.

Il aura notamment, entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet de la devanture et des fermetures du BIEN.

Cependant si les réparations sont rendues nécessaires par la vétusté ou par tout fait fortuit ou extérieur relevant d'une force majeure, elles incomberont au BAILLEUR.

TRAVAUX INCOMBANT AU BAILLEUR

Le BAILLEUR supportera la charge de toutes les réparations ou réfections autres que les réparations locatives ou d'entretien concernant le BIEN ou les équipements compris dans la location.

Ne peuvent pas être imputées au PRENEUR les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté dès lors qu'ils relèvent de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil.

Le notaire soussigné rappelle que l'article R. 145-35, 1° et 2° du Code de commerce fait peser sur le BAILLEUR la charge des « *grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil* » ainsi que « *les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent* ».

TRAVAUX DE RAVALEMENT

Les travaux de ravalement sont à la charge exclusive du BAILLEUR, qui s'y oblige :

- s'ils affectent la structure du BIEN et sont assimilés à des grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil ;
- ou s'ils ont pour objet de remédier à sa vétusté ;
- ou s'ils le mettent en conformité avec la réglementation.

A contrario, tous les autres travaux de ravalement, tels que de simples travaux de peinture et d'entretien, restent à la charge du PRENEUR, qui s'y oblige.

TRAVAUX SOUMIS A AUTORISATION DU BAILLEUR

Le PRENEUR ne pourra :

- effectuer, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, aucun travail concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos au couvert et à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable du BAILLEUR et de son architecte. Les frais d'intervention de l'architecte du BAILLEUR seront à la charge du PRENEUR ;
- faire dans les locaux loués aucun changement de distribution sans le consentement préalable et par écrit du BAILLEUR.

DEVENIR DES AMELIORATIONS EFFECTUEES PAR LE PRENEUR

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le BAILLEUR ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du PRENEUR.

Le notaire soussigné rappelle au BAILLEUR à toutes fins utiles que les travaux dont il profitera sans indemnité devront faire l'objet d'une déclaration dans les revenus fonciers. En effet, ces travaux seront générateurs, au bénéfice du BAILLEUR, ou de l'usufruitier en cas de démembrement de propriété, d'un complément de loyer en nature consistant dans le surcroît de valeur vénale conféré à l'immeuble par les travaux d'aménagement et de construction réalisés par le PRENEUR. Ce complément de loyer sera imposable, au titre de l'article 29 du Code général des impôts, pour l'année au cours de laquelle le bail arrive à expiration ou fait l'objet d'une résiliation.

Le notaire soussigné attire l'attention du BAILLEUR sur la nécessité pour lui de recourir systématiquement à une expertise afin d'évaluer la valeur du BIEN objet des présentes à l'expiration du bail.

ETAT RECAPITULATIF ET PREVISIONNEL DE TRAVAUX DANS LE BIEN

En application de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le BAILLEUR déclare :

- qu'aucun travaux n'a été réalisé au cours des trois années précédentes dans le BIEN ;
- qu'il n'est prévu aucuns travaux au cours des trois prochaines années.

RAPPEL DES CHARGES NE POUVANT ETRE IMPUTEES AU PRENEUR

« *Ne peuvent être imputés au locataire :*

1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;

3° Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;

4° Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;

5° Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique. »

Les parties se déclarent parfaitement informées de ces dispositions au moyen des explications qui leur ont été fournies.

IMPOTS ET TAXES

LE PRENEUR acquittera ses contributions et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est et sera assujetti personnellement et dont les propriétaires pourraient être responsables pour lui à un titre quelconque et il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises ; le tout dans les conditions fixées par l'article R 145-35 du code de commerce.

En sus du loyer énoncé ci-dessus, LE PRENEUR remboursera au BAILLEUR même à titre provisionnel en même temps que chaque terme de loyer :

- les charges lui incombant en contrepartie des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée,
- les dépenses d'entretien courant et les menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée,
- les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement
- les charges locatives qui pourront faire l'objet d'une provision payable dans les mêmes conditions que le loyer,
- les taxes locatives qui auraient été payées pour son compte.
- **la taxe foncière de l'immeuble loué,**

Pour l'année en cours, les parties conviennent d'une répartition prorata temporis.

L'ensemble de ces charges fera l'objet d'une régularisation annuelle, LE BAILLEUR s'engageant à produire à cette occasion toutes pièces justificatives, dans les conditions fixées par les articles R 145-36 et suivants du code susvisé.

LE PRENEUR acquittera en outre, directement, toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels de manière que LE BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

JOUISSANCE

EXERCICE DE L'ACTIVITE

Le PRENEUR devra prendre toutes précautions pour que l'exercice de son activité n'entraîne pour les autres occupants ou pour les voisins aucun trouble de voisinage et ce, paisiblement.

Il devra notamment éviter, bruit, odeurs et fumées. Il empêchera l'introduction et l'existence de tous animaux ou insectes nuisibles.

Le PRENEUR ne devra pas faire supporter au plancher des charges supérieures à celles usuelles sans s'être assuré préalablement de leur résistance.

Il ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble dont dépend le BIEN loué, qui devront toujours rester libres d'accès et de passage de son chef.

REGLEMENT GENERAL DU BIEN

Le PRENEUR devra se conformer au règlement établi par le BAILLEUR, dont il reconnaît avoir reçu un exemplaire ainsi qu'à tous règlements futurs pour le bon ordre, la propreté ou le service.

PERSONNEL

Le PRENEUR devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à sa bonne tenue, faire en sorte qu'il respecte les règles d'usage et de fonctionnement de l'immeuble et qu'il ne trouble pas les autres occupants du BIEN de quelque manière que ce soit.

CHARGES DE VILLE

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, dont les preneurs sont ordinairement tenus, de manière que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

TERRASSE

Le PRENEUR entretiendra en bon état la terrasse faisant partie du BIEN. Il en respectera l'aménagement et remplacera au fur et à mesure les éléments en bois se dégradant.

RAMONAGE - CHAUFFAGE

Le locataire devra faire entretenir la chaudière et ramoner à ses frais, par l'entrepreneur du propriétaire, fourneaux et conduits de fumée pouvant desservir les lieux loués, toutes les fois qu'il sera nécessaire pour satisfaire à la réglementation, et en fin de bail.

Il ne pourra faire usage d'aucun appareil de chauffage à combustion lente. Le fait du ramonage par l'entrepreneur du propriétaire ne dispensera pas le preneur de la surveillance ni de la responsabilité qui lui incomberait sur le fondement de l'article 1733 du Code civil.

ETALAGES EXTERIEURS - EVENTAIRES

Le locataire ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques sans le consentement exprès et par écrit du bailleur et sans avoir obtenu au préalable les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui seraient données par le bailleur ne pourront, en aucun cas, engager sa responsabilité en raison des accidents qui pourraient survenir à qui que ce soit du fait de ces installations.

ENSEIGNES

Le locataire pourra installer une enseigne extérieure portant son nom et la nature de son commerce. Cette enseigne ne pourra être posée que sur la façade, au droit de la boutique louée et sans pouvoir déborder de cette façade. Il ne pourra mettre aucun écriteau sur la façade. Il ne devra faire aucune installation d'enseigne lumineuse sans le consentement du propriétaire.

ENTREPOSAGE ET DECHARGEMENT DES MARCHANDISES

Le locataire ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués, des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalaisons ou odeurs malsaines ou désagréables ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient et, plus particulièrement, d'incendie.

Il ne pourra faire aucun déchargement, déballage ni dépôt de marchandises ou objets quelconques, même temporaire ou accidentel, dans l'entrée de l'immeuble ou les autres parties communes ; il devra faire entrer et sortir ses marchandises par la porte de la boutique donnant sur la rue. De même, c'est également par cette porte, exclusivement, que les clients, fournisseurs et employés auront accès à la boutique ; ils ne devront jamais utiliser à cette fin l'entrée de l'immeuble.

EXERCICE DE L'ACTIVITE

Le locataire ne pourra effectuer dans les locaux aucun travail bruyant de fabrication, de montage, d'emballage ou autre. Il n'emploiera, notamment, aucune machine ni aucun appareil qui produise des bruits ou des trépidations. Sur un plan général il devra prendre toutes précautions pour que l'exercice de son activité n'entraîne pour les autres occupants de l'immeuble ou pour les voisins aucun trouble de voisinage.

ANIMAUX

Le locataire ne pourra avoir dans les lieux aucun animal pouvant incommoder les voisins par ses cris, sa malpropreté ou la mauvaise odeur qu'il dégagerait, ou dangereux ou agressif.

DESTRUCTION DES PARASITES

Le locataire s'engage à détruire les parasites, insectes, rats, souris, etc., dans les parties privatives, aussi bien dans les lieux loués que dans leurs annexes (cave, grenier...). Si l'efficacité des mesures d'hygiène est subordonnée à une intervention dans l'ensemble de l'immeuble, le locataire donnera libre accès des lieux loués au personnel chargé de cette opération et il supportera sa part contributive des frais y afférents. En toute hypothèse, le bailleur ne pourra être tenu pour responsable des dommages qui pourraient être occasionnés par les rongeurs aux biens du preneur (archives).

OBLIGATIONS DIVERSES

Le locataire s'oblige :

- à ne faire usage d'aucun appareil ou système de chauffage sans avoir fait vérifier à ses frais et sous sa responsabilité la conformité de l'installation avec les règles de sécurité en vigueur ;

- à ne rien exposer aux fenêtres ou aux balcons qui puisse présenter un danger pour autrui ou porter atteinte à l'esthétique de l'immeuble. L'étendage du linge aux fenêtres est interdit ;

- à ne pas jeter dans les descentes, conduits d'écoulement, d'évacuation et vide-ordures de corps ou de produits susceptibles de les détériorer. Les réparations qui deviendraient nécessaires si cette obligation n'était pas respectée seraient à la charge exclusive du locataire.

Le locataire s'engage plus particulièrement à veiller à ce que les sols ne soient pas détériorés, à surveiller les joints (carrelages, murs et sols) et à les maintenir en état permanent d'étanchéité ; à prendre toute disposition pour éviter la rupture par le gel des compteurs et canalisations traversant les lieux loués. Les réparations ou le

remplacement des éléments de l'immeuble dégradés par la faute du locataire seraient à sa charge exclusive.

Il devra faire effectuer régulièrement le nettoyage des chéneaux et descentes d'eaux pluviales et d'eaux usées intéressant les lieux loués ; faire également nettoyer les ciels vitrés et leurs grillages de protection au moins une fois l'an.

Modalités de jouissance des locaux par le locataire

Le locataire devra jouir raisonnablement des lieux loués.

Il veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients.

Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs.

Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires... et veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité etc.

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, le preneur devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

Le locataire fera son affaire personnelle, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués.

Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du bailleur de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le bailleur, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux.

Le bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

ENVIRONNEMENT - ETABLISSEMENT NON CLASSE

Le PRENEUR prendra toutes les mesures nécessaires ou celles prescrites en la matière par la loi et les règlements en vigueur afin de préserver l'IMMEUBLE, à tout moment de toute forme de pollution de l'environnement.

Si l'IMMEUBLE était pollué le PRENEUR en sera tenu responsable et il fera exécuter à ses frais tous les travaux nécessaires afin de mettre un terme à cette pollution et afin d'en éliminer toutes les conséquences.

A cette fin le BAILLEUR pourra exiger du PRENEUR l'établissement d'un diagnostic de pollution.

OBLIGATION DE MAINTENIR LES LOCAUX OUVERTS ET OBLIGATION DE GARNISSEMENT

Le locataire devra maintenir les lieux constamment utilisés sous réserve d'une éventuelle fermeture pendant la période des congés payés annuels, ou pour travaux. Le locataire garnira les locaux de meubles suffisants en vue de leur utilisation normale, pour garantir le paiement de 3 mois de loyer et l'exécution des clauses et conditions du bail.

VISITE DES LIEUX

EN COURS DE BAIL

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs ou ouvriers, pénétrer dans le BIEN et le visiter pour constater son état toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins 24 heures à l'avance.

Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par le BAILLEUR ou les propriétaires voisins.

EN CAS DE VENTE ET EN FIN DE BAIL

En cas de mise en vente des locaux dans les six derniers mois qui précèdent l'expiration du bail, le PRENEUR devra laisser visiter le BIEN. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'une seule fois par semaine et seulement de 9 heures à 20 heures.

Il devra, pendant ce temps, laisser le BAILLEUR apposer sur la boutique, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à louer ainsi que le nom et l'adresse de la personne chargée de la location.

Dans ces divers cas, les visites pourront avoir lieu par toutes personnes munies d'une autorisation du BAILLEUR ou de son représentant.

CESSION - SOUS-LOCATION

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail, ni sous-louer, en tout ou en partie les locaux en dépendant, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR si ce n'est à son successeur dans le commerce.

Toute cession ou sous-location devra avoir lieu par acte notarié auquel le BAILLEUR sera appelé.

Les cessionnaires et sous-preneurs devront s'obliger solidairement avec le PRENEUR, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail. Quant au PRENEUR, il restera garant et répondant solidaire de son successeur et de tous successeurs ultérieurs du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou de sous-location devra être remise au BAILLEUR, sans frais à sa charge, pour lui servir de titre exécutoire.

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

Sous-location

Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, sont interdites.

Autorisation de sous-location au profit d'une filiale. - Toutefois, le preneur pourra sous-louer à l'une de ses filiales ou à une société faisant partie du même groupe, mais avec l'agrément préalable et par écrit du bailleur. Il est précisé en tant que de besoin que dans la commune intention des parties les lieux loués forment un tout indivisible.

En cas de sous-location à une filiale ou à une société faisant partie du même groupe le bailleur devra être appelé à concourir à l'acte par lettre recommandée avec

demande d'avis de réception qui devra être reçue par lui au moins quinze jours avant la date prévue. S'il ne se rend pas à cette convocation et qu'il ait par ailleurs agréé la sous-location, il sera passé outre.

Le projet d'acte devra être signifié au bailleur en même temps que la convocation dont il est ci-dessus parlé. Page 24 Une copie de l'acte de sous-location devra être remise au bailleur sans frais pour lui dans le mois de la signature de l'acte.

PACTE DE PREFERENCE (PRENEUR)

Le PRENEUR bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente par le BAILLEUR en application des dispositions de l'article L145-46-1 du Code de commerce ci-après littéralement reproduit :

« *Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier 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'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de 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'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint. »

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

A. - Vices cachés

Le bailleur ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments. Prise de possession - Garantie Le PRENEUR prendra l'IMMEUBLE dans l'état où il se trouve. Il ne pourra exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques. Les parties conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour adapter l'IMMEUBLE ou le mettre en conformité avec la réglementation concernant l'environnement, la législation du travail, la sécurité, la salubrité et l'accessibilité, sera exclusivement supportée par le PRENEUR, même si elle vient à se modifier à l'avenir.

B. - Responsabilités et recours

Art. 1er. - Le locataire et le bailleur renonce réciproquement à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le bailleur ou le locataire, et tous mandataires du bailleur, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

a) En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le locataire pourrait être victime dans les locaux loués. Le locataire renonce expressément au bénéfice de l'article 1719, alinéa 3 du Code civil, le bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.

b) En cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et, plus généralement des services collectifs et éléments d'équipement communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués.

c) En cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage.

d) En cas de dégâts causés aux locaux, loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le locataire sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter.

e) En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le locataire renonçant notamment à tous recours contre le bailleur sur le fondement du troisième alinéa de l'article 1719 du Code civil.

f) En cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du bailleur, soit des tiers, sans que le bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

g) En cas de vice ou défaut des locaux loués, le locataire renonce particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil.

Art. 2. - En outre, il est expressément convenu - que le locataire fera son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant ; - qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le locataire ne pourra rien réclamer au bailleur, tous les droits dudit locataire étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

C. - Concurrence exercée par le bailleur

Le bailleur s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, dans le surplus de l'immeuble dont font partie les locaux objet du présent bail, ou de louer à qui que ce soit, dans le surplus dudit immeuble, pour y exploiter un commerce similaire à celui du locataire ou susceptible de le concurrencer, à peine de tous dommages-intérêts envers le locataire et sans préjudice du droit qu'aurait ce dernier de faire fermer l'établissement concurrent.

Il ne pourra être exercé aucune action contre le bailleur dans le cas où un autre locataire vendrait ou donnerait en prime, à titre accessoire, certains articles formant habituellement le commerce du locataire.

Sous cette réserve, le locataire se trouve ainsi avoir l'exclusivité pour l'exercice du commerce sus-indiqué, dans l'immeuble dont font partie les lieux loués.

D.- Communication au PRENEUR

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

En cours de bail, le BAILLEUR informe le PRENEUR des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Le BAILLEUR communiquera tous les trois ans au PRENEUR :

- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;

- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat de location précise la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant cet ensemble. Cette répartition est fonction de la surface exploitée. Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputé au locataire correspond strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée. En cours de bail, le BAILLEUR est tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

INTERRUPTION DES SERVICES DES INSTALLATIONS DE L'IMMEUBLE

Dans le cas d'interruption dans le service des diverses installations des locaux, le PRENEUR ne pourra réclamer aucune indemnité au BAILLEUR qu'elles que soient la cause et la durée de l'interruption. Mais le BAILLEUR, de son coté, devra faire le nécessaire pour limiter cette interruption au minimum à moins qu'il ne soit en son pouvoir de la faire cesser.

IMMATRICULATION - CHANGEMENT DE SITUATION

Le notaire soussigné a informé le PRENEUR de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au répertoire des métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation : absence du bénéfice du statut des baux commerciaux et du droit au renouvellement du bail.

En cas de copreneurs, la même obligation d'immatriculation existe pour chacun d'entre eux, et si certains copreneurs copropriétaires du fonds de commerce ne

l'exploitent pas, ils doivent néanmoins s'immatriculer en qualité de propriétaire non exploitant, sous peine de se voir opposer la même sanction que ci- dessus.

La règle fondamentale d'inscription obligatoire supporte deux exceptions :

- dans le cas d'un fonds recueilli par succession par plusieurs héritiers, il suffit que le coïndivisaire exploitant le fonds soit inscrit ;

- lorsque le fonds dépend d'une communauté entre époux, l'inscription de l'époux exploitant suffit.

CHANGEMENT D'ETAT OU DE STATUT JURIDIQUE DU LOCATAIRE

Le changement d'état du locataire ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au BAILLEUR, dans le mois de l'événement.

ASSURANCES

Le PRENEUR devra faire assurer auprès des compagnies d'assurances françaises notoirement solvables contre l'incendie, les risques professionnels de son commerce, ses objets mobiliers, matériel et marchandises, les risques locatifs, recours des voisins, dégâts des eaux, explosion du gaz, bris de glaces et généralement tous autres risques.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier de tout à toute réquisition du BAILLEUR.

En cas de sinistre, le PRENEUR s'engage à effectuer toutes déclarations auprès des compagnies d'assurances concernées dans un délai de 48h par lettre recommandée avec accusé réception et à en informer le BAILLEUR dans le même délai et les mêmes formes.

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraînait, soit pour le BAILLEUR, soit pour les voisins, une majoration des primes d'assurances, celui-ci devrait rembourser cette majoration à chacun des intéressés, le tout à peine de la résiliation de plein droit des présentes.

Tous les contrats souscrits par le BAILLEUR devront comporter une clause de renonciation à recours en cas de sinistre en faveur du PRENEUR et de ses assureurs. Tous les contrats souscrits par le PRENEUR devront, eux aussi, comporter une clause de renonciation à recours en cas de sinistre en faveur du BAILLEUR et de ses assureurs.

DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES

Si les locaux, objet du bail, venaient à être détruits, en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du BAILLEUR, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Si, les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le PRENEUR ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites.

Toutefois, si la destruction partielle rend impossible l'usage des locaux loués conformément à leur destination ou si les travaux ont un coût excessif, la destruction partielle sera assimilée à une destruction totale des locaux pouvant ainsi justifier la résiliation du bail de plein droit (C.cass 3e civ., 8 mars 2018, n° 17-11.439).

TOLERANCES - LOYER EN FIN DE BAIL

Si par erreur, pendant les DEUX (2) mois suivant l'expiration du bail, une quittance de loyer était présentée et payée, il n'en résulterait pas pour autant que le présent bail a été prorogé ou s'est trouvé renouvelé par tacite prolongation, sauf, bien entendu, l'effet de toutes dispositions légales en la matière.

Toutes tolérances au sujet des conditions des présentes et des usages qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions et usages.

LOIS ET USAGES LOCAUX

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et usages locaux.

REMISE DES CLEFS - RESTITUTION DES LIEUX

Le PRENEUR devra remettre les clefs des locaux ainsi qu'éventuellement celle de l'immeuble, dès son déménagement effectué, qu'elle qu'en soit la date, futelle antérieure à la fin du bail, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance qui ne pourra en aucun cas être invoqué ou admis au mépris de la présente stipulation.

La remise des clefs par le PRENEUR et leur acceptation par le BAILLEUR ne portera aucune atteinte à son droit de répercuter contre le PRENEUR le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

En cas de décès du PRENEUR, ou de l'un des preneurs en cas de pluralité, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants comme aussi entre le survivant des preneurs et les héritiers et représentants du prédécédé, Page 26 pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les charges et conditions résultant du présent bail. En outre, les héritiers supporteront les frais de significations à leur faire en vertu de l'article 877 du Code civil.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le PRENEUR bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, sous réserve du respect des présentes, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

Le BAILLEUR devra adresser au PRENEUR plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par acte extrajudiciaire, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du BAILLEUR dans le délai sus-indiqué, le PRENEUR devra, dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis réception.

A défaut de congé de la part du BAILLEUR et de demande de renouvellement de la part du PRENEUR dans les délais et formes sus- indiqués, le bail continuera par tacite prolongation pour une durée indéterminée avec les conséquences y attachées.

RENOUVELLEMENT DU BAIL

FIXATION DU LOYER DU BAIL RENOUVELE

Il est expressément convenu entre les parties que lors du renouvellement du bail, le loyer sera fixé en application des règles du plafonnement édictées par l'article L. 145-34 du Code de commerce et donc dans la mesure de la variation de l'indice retenu pour la révision du loyer ; l'indice trimestriel des loyers commerciaux, publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE). Chacune des parties s'interdit donc de se prévaloir d'une éventuelle modification notable des éléments mentionnés à l'article L. 145-33, 1° à 4° du Code de commerce pour obtenir la fixation du loyer à la valeur locative.

ETABLISSEMENT D'UN NOUVEAU BAIL

Après accord sur les modalités du nouveau bail, un acte sera établi pour en constater le renouvellement par le notaire du BAILLEUR.

Les clauses et conditions du nouveau bail seront identiques à celles du présent contrat, sauf accord contraire des parties. Toutefois celui-ci pourra être expurgé des clauses qui, à la suite d'un changement de législation ou d'une évolution de la jurisprudence de la Cour de cassation, seraient devenues illicites.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut par le PRENEUR d'exécuter une seule des charges et conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, ou de payer exactement à son échéance un seul terme du loyer, le présent bail sera résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement ou sommation de payer, délivré par commissaire de justice, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user de la présente clause et mentionnant ce délai, demeuré sans effet. Le paiement ou l'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus mentionné sera sans effet et n'empêchera pas la résiliation de plein droit du présent bail.

La présente clause résolutoire est stipulée dans l'intérêt du BAILLEUR, qui pourra seul s'en prévaloir.

Si le PRENEUR refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple décision rendue par le président du tribunal judiciaire compétent, statuant selon la procédure accélérée au fond.

La présente clause est stipulée sous réserve de l'application des dispositions des articles L. 622-14, L. 631-14 et L. 641-12 du Code de commerce, respectivement relatifs à la sauvegarde de justice, au redressement et à la liquidation judiciaire des entreprises.

CLAUSE PENALE

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le PRENEUR d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis au commissaire de justice et les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 8 points, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le PRENEUR

se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie, resteront acquis au BAILLEUR à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. Le BAILLEUR se réserve de demander le remboursement de tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

DECLARATIONS

BAILLEUR et PRENEUR attestent ce qui suit :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles 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, sauvegarde de justice, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement ;
- qu'ils ne font l'objet d'aucune procédure de conciliation.

Les parties déclarent :

- que préalablement à la conclusion des présentes, elles avaient échangé toutes les informations qu'elles connaissaient et qui pouvaient avoir une importance déterminante sur leur décision respective de contracter et ce qu'il existe ou non entre elles un lien particulier de confiance ;
- qu'en l'absence de lien particulier de confiance les unissant, elles ont eu connaissance d'être tenues de se renseigner par elles-mêmes sur toutes les informations aisément accessibles ;
- qu'elles ont une parfaite connaissance que tout manquement à cette obligation est susceptible d'engager la responsabilité de la partie contrevenante.

Le PRENEUR déclare avoir visité le BIEN et avoir pu s'entourer de tous sachants afin d'en apprécier l'état, la consistance, l'environnement et le voisinage.

ENREGISTREMENT

En application du troisième alinéa de l'article 60 Annexe IV du Code général des impôts, le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

RENONCIATION A LA REVISION DU CONTRAT POUR IMPREVISION

Les parties reconnaissent être informées des dispositions de l'article 1195 du Code civil qui dispose :

« *Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.*

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe. »

Les parties souhaitant expressément que le présent contrat ne puisse être remis en cause quel que soit le ou les évènements qui pourrai(en)t intervenir et rendre son exécution excessivement onéreuse, déclarent expressément en assumer le risque et en conséquence, dans une telle circonstance, renoncer au bénéfice des dispositions de l'article 1195 du Code civil.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au BAILLEUR.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments, honoraires dont le montant s'élève à **NEUF CENTS EUROS (900,00 €) hors taxes,** et ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris le coût d'une copie exécutoire pour le BAILLEUR sont supportés et acquittés par le PRENEUR qui s'y oblige expressément.

COMMISSION DEPARTEMENTALE DE CONCILIATION

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné de l'existence d'une Commission départementale de conciliation qui peut être saisie soit par le PRENEUR, soit par le BAILLEUR, pour tous litiges nés de l'application des articles L. 145-34 et L. 145-38 du Code de commerce, ainsi que ceux relatifs aux charges et aux travaux.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : http://mediation.notaires.fr.

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 notaire soussigné, le BAILLEUR et le 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.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, ...),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les parties estiment, après avoir contacté l'office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective, tel qu'indiqué en tête des présentes.

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites :

- les parties font élection de domicile en leur demeure respective, tel qu'indiqué en tête des présentes.

CERTIFICATION D'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

En ce qui concerne la société dénommée GABIN au vu d'un extrait K-bis de son inscription au Registre du commerce et des sociétés.

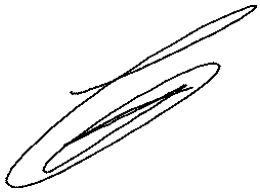
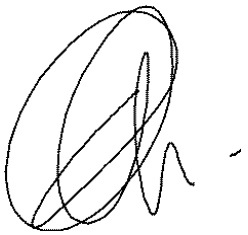
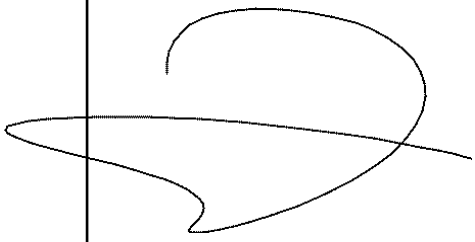
En ce qui concerne la société dénommée COKASE au vu d'un extrait K-bis de son inscription au Registre du commerce et des sociétés.

DONT ACTE

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jours, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Recueil de signatures par Maître Virginie MARSOLLIER-BIELA

Mme Karine LETESSIER, représentante de : . COKASE . GABIN A signé A l'office Le 7 octobre 2022	
M. Sébastien COUE, représentant de GABIN A signé A l'office Le 7 octobre 2022	
et le notaire Me MARSOLLIER-BIELA VIRGINIE A signé A l'office L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX LE SEPT OCTOBRE	

Copie exécutoire nominative
Délivrée SCI GABIN
Collationnée, délivrée et certifiée conforme à la minute par le Notaire soussigné,
établie sur 31 pages, sans renvoi ni mot nul.

Signée électroniquement par le Notaire le 6 mars 2023

Département :
MAYENNE

Commune :
CHATEAU-GONTIER-SUR-MAYENNE

Section : AB
Feuille : 024 AB 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/650

Date d'édition : 06/10/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
LAVAL
Centre des Finances Publiques 60 rue Mac Donald 53008
53008 LAVAL CEDEX
tél. 02-43-49-68-68 -fax
cdif.laval@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



géoportail



© IGN 2022 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 0° 43′ 02″ W
Latitude : 47° 50′ 06″ N

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

GÉORISQUES
Mieux connaître les risques sur le territoire

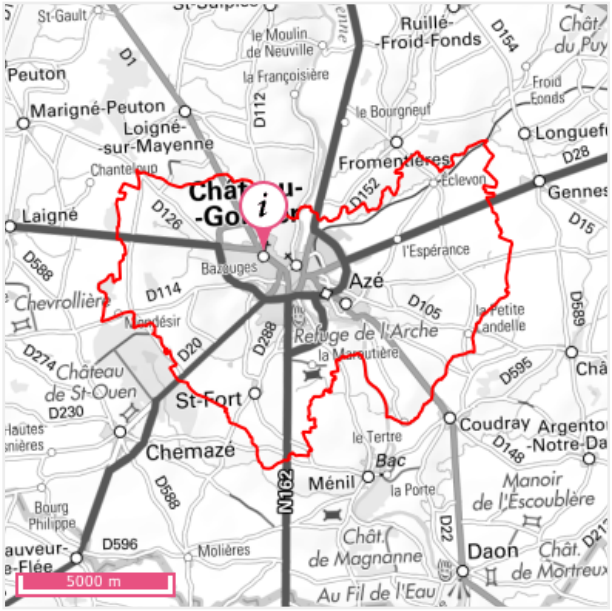
Descriptif des risques

Edité le 04/10/2022 à 10h10

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

Commune : CHATEAU-GONTIER-SUR-MAYENNE
Préfixe : 024
Section / feuille : AB
N°parcelle : 0034





Informations sur la commune

Nom : CHATEAU-GONTIER-SUR-MAYENNE
Code INSEE : 53062
Code Postal : 53200
Commune dotée d'un DICRIM : Non
Département : MAYENNE
Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles : 12 (*détails en annexe*)
Région : Pays de la loire
Population à la date du 16/03/2021 : 11585

Quels risques peuvent impacter la localisation ?

Retrait-gonflements des sols
Aléa faible

Séismes
2 - FAIBLE

Installations industrielles

Sites inventaire BASIAS

INONDATIONS

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
53DDT20070005 - AZI Mayenne et affluents	Inondation		01/10/2000

Informations historiques sur les inondations

Evènements historiques d'inondation dans le département : 1

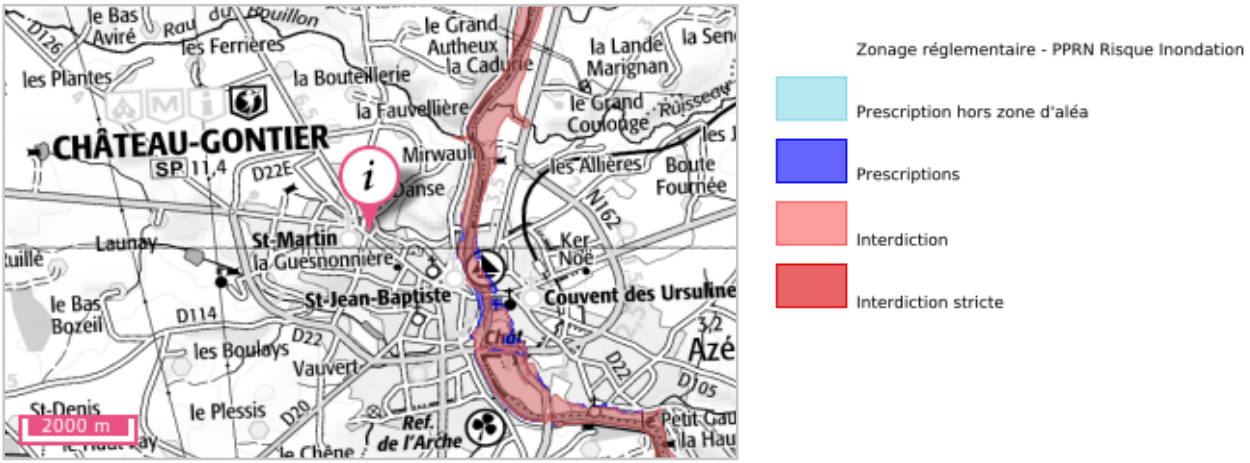
		Dommages sur le territoire national	
Date de l'évènement (date début / date fin)	Type d'inondation	Approximation du nombre de victimes	Approximation dommages matériels (€)
31/12/1994 - 27/01/1995	Crue pluviale (temps montée indéterminé),Ecoulement sur route,Ruissellement rural,Ruissellement urbain,Nappe affleurante,rupture d'ouvrage de défense	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
53DDT19960002 - PPRi-agglo Château-Gontier	Par une crue à débordement lent de cours d'eau	15/03/1996		29/10/2003		06/10/2006	- / - / -	

RETRAIT-GONFLEMENTS DES SOLS ARGILEUX

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 asséchement du sol, qui devient dur et cassant. On assiste alors à un phénomène inverse de rétractation 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 faible

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

SÉISMES

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 : 2 - FAIBLE

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

POLLUTION DES SOLS, SIS ET ANCIENS SITES INDUSTRIELS

Cette rubrique recense les différents sites qui accueillent ou ont accueilli dans le passé des activités polluantes ou potentiellement polluantes. Il s'agit des informations de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée (ex-BASOL), les Secteurs d'Information sur les sols (SIS), les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et les anciens sites industriels et activités de service (CASIAS).

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

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.



Sites Basias (XY du centre du site)

Sites Basias (XY de l'adresse du site)

Zone de recherche

Source: Ministère en charge de l'environnement

POLLUTION DES SOLS, SIS ET ANCIENS SITES INDUSTRIELS (SUITE)

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

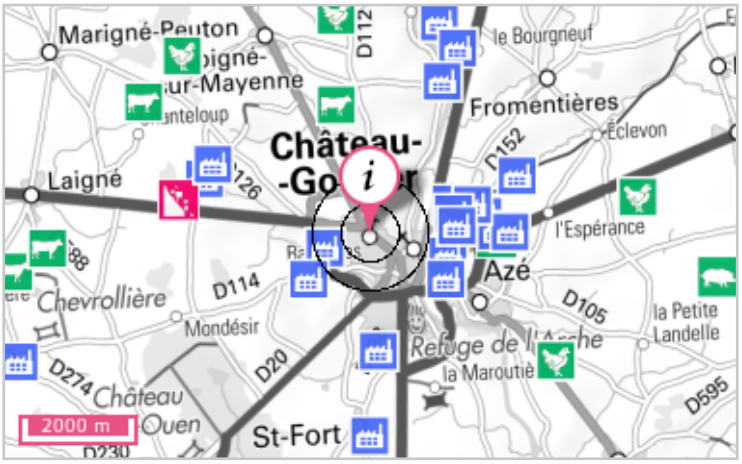
Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou des nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée pour la protection de l'environnement. Cette ICPE est classée dans une nomenclature afin de faire 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 ?

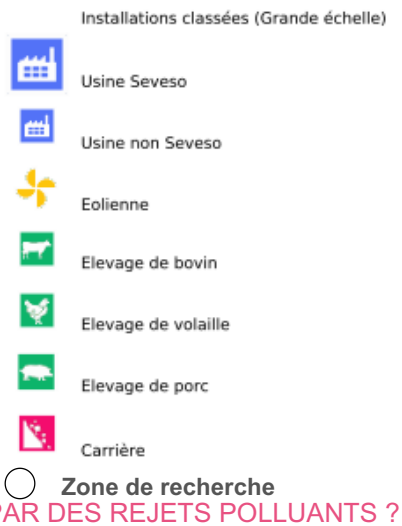
Nombre d'installations industrielles concernant votre localisation dans un rayon de 1000 m : 2

Nombre d'installations industrielles impactant votre localisation dans un rayon de 2.0 km : 16

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.



Source: Ministère en charge de l'environnement



LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR DES REJETS POLLUANTS ?

Nombre d'installations industrielles rejetant des polluants concernant votre localisation dans un rayon de 5.0 km : 9

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: Ministère en charge de l'environnement



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 1000 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 10.0 km : Non

Localisation exposée à des centrales nucléaires recensées dans un rayon de 20.0 km : Non

RADON

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/m³ (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 : Faible

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 présage 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 Sûreté Nucléaire sur le potentiel radon de chaque catégorie.

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 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 : https://www.georisques.gouv.fr/glossaire/.

Catastrophes naturelles

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles : 12

Inondations et/ou Coulées de Boue : 10

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE1820387A	10/06/2018	10/06/2018	23/07/2018	15/08/2018
INTE1820387A	03/06/2018	04/06/2018	23/07/2018	15/08/2018
INTE1238675A	27/07/2012	27/07/2012	06/11/2012	09/11/2012
INTE0100227A	05/01/2001	07/01/2001	29/05/2001	14/06/2001
INTE0100227A	05/01/2001	06/01/2001	29/05/2001	14/06/2001
INTE0000626A	24/07/2000	24/07/2000	06/11/2000	22/11/2000
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
INTE9500070A	17/01/1995	31/01/1995	06/02/1995	08/02/1995
NOR19831229	28/07/1983	28/07/1983	29/12/1983	08/01/1984
NOR19831005	01/06/1983	30/06/1983	05/10/1983	08/10/1983

Mouvement de Terrain : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
NOR19831229	28/07/1983	28/07/1983	29/12/1983	08/01/1984

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 des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués
En application des articles L 125-5, L 125-6 et L125-7 du Code de l'Environnement



Réalisé en commande* par	Media Immo
Pour le compte de	MARSOLLIER BIELA VIRGINIE NOTAIRE
Numéro de dossier	Renouvellement bail commercial GABIN / COKASE
Date de réalisation	04/10/2022

Localisation du bien	39 avenue de la Division Leclerc 53200 CHATEAU GONTIER SUR MAYENNE
Section cadastrale	AB 34
Altitude	59.98m
Données GPS	Latitude 47.834832 - Longitude -0.717591

Désignation du vendeur	SCI GABIN
Désignation de l'acquéreur	SNC COKASE

** Document réalisé sur commande par **Media Immo** qui en assume la pleine responsabilité. Ceci, sous couvert que les informations transmises par **MARSOLLIER BIELA VIRGINIE NOTAIRE** soient exactes.*

EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS DE PRÉVENTION DE RISQUES				
	Zonage réglementaire sur la sismicité : **Zone 2 - Faible**		**EXPOSÉ**	-
	Commune à potentiel radon de niveau 3		NON EXPOSÉ	-
	Immeuble situé dans un Secteur d'Information sur les sols		NON EXPOSÉ	-
PPRn	Inondation	Approuvé le 29/10/2003	NON EXPOSÉ	-
INFORMATIONS PORTÉES À CONNAISSANCE				
-	Mouvement de terrain	Informatif (1)	NON EXPOSÉ	-
-	Mouvement de terrain Affaissements et effondrements	Informatif (1)	NON EXPOSÉ	-
-	Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)	Informatif (1)	EXPOSÉ	-

*(1) À ce jour, ce risque n'est donné qu'à titre **INFORMATIF** et n'est pas retranscrit dans l'Imprimé Officiel.*

SOMMAIRE

Synthèse de votre **E**tat des **R**isques et **P**ollutions
Imprimé Officiel (feuille rose/violette)
Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemnisés
Extrait Cadastral
Zonage règlementaire sur la Sismicité
Cartographies des risques auxquelles l'immeuble est exposé
Annexes : Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé
Annexes : Arrêtés

Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués
En application des articles L 125-5, L 125-6 et L125-7 du Code de l'Environnement

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

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral
n° 2011075-0003 du 20/04/2011 mis à jour le 05/11/2020

Adresse de l'immeuble
39 avenue de la Division Leclerc
53200 CHATEAU GONTIER SUR MAYENNE

Cadastre
AB 34

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **N** — [1] **oui** ☐ **non** ☑
prescrit ☐ **anticipé** ☐ **approuvé** ☐ date
[1] si **oui**, les risques naturels pris en compte sont liés à : **autres**
inondation ☐ **crue torentielle** ☐ **mouvements de terrain** ☐ **avalanches** ☐ **sécheresse / argile** ☐
cyclone ☐ **remontée de nappe** ☐ **feux de forêt** ☐ **séisme** ☐ **volcan** ☐

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN — [2] **oui** ☐ **non** ☑

[2] si **oui**, les travaux prescrits ont été réalisés — **oui** **non**

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **M** — [3] **oui** ☐ **non** ☑
prescrit ☐ **anticipé** ☐ **approuvé** ☐ date
[3] si **oui**, les risques miniers pris en compte sont liés à :
mouvements de terrain ☐ **autres**

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM — [4] **oui** ☐ **non** ☑

[4] si **oui**, les travaux prescrits ont été réalisés — **oui** **non**

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPRt **prescrit** et **non encore approuvé** — [5] **oui** ☐ **non** ☑

[5] si **oui**, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de presctiption sont liés à :
effet toxique ☐ **effet thermique** ☐ **effet de surpression** ☐ **projection** ☐ **risque industriel** ☐

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR **T approuvé** — **oui** ☐ **non** ☑

> L'immeuble est situé dans un secteur d'expropriation ou de délaissement — **oui** ☐ **non** ☑

> L'immeuble est situé en zone de prescription — [6] **oui** ☐ **non** ☑

[6] **Si la transaction concerne un logement**, les travaux prescrits ont été réalisés — **oui** **non**

[6] **Si la transaction ne concerne pas un logement**, l'information sur le type de risques auquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente — **oui** **non**

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique règlementaire

> L'immeuble est situé 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 règlementaire à potentiel radon

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 — **oui** ☐ **non** ☑

Information relative à la pollution de sols

> Le terrain se situe en secteurs d'information sur les sols (**SIS**) — **NC*** ☐ **oui** ☐ **non** ☑
* Non Communiqué (en cours d'élaboration par le représentant de l'Etat dans le département)

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** ☐

Extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Carte Sismicité, Carte Inondation

Vendeur - Acquéreur

Vendeur	SCI GABIN		
Acquéreur	SNC COKASE		
Date	04/10/2022	**Fin de validité**	04/04/2023

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.

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site https://www.nota-risques-urba.fr/
© 2022 Media Immo. Siège social : 124 rue Louis Baudoin 91100 CORBEIL ESSONNES - RCS EVRY 750 675 613 - RCP GENERALI N°AP 559 256

Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemnisés

en application du chapitre IV de l'article L125-5 du Code de l'environnement

Préfecture : Mayenne
Adresse de l'immeuble : 39 avenue de la Division Leclerc 53200 CHATEAU GONTIER SUR MAYENNE
En date du : 04/10/2022

Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Date de début	Date de Fin	Publication	JO	Indemnisé
Inondations, coulées de boue et glissements de terrain	28/07/1983	28/07/1983	29/12/1983	08/01/1984	
Inondations et coulées de boue	17/01/1995	31/01/1995	06/02/1995	08/02/1995	
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	24/07/2000	24/07/2000	06/11/2000	22/11/2000	
Inondations et coulées de boue	05/01/2001	06/01/2001	29/05/2001	14/06/2001	
Inondations et coulées de boue	05/01/2001	07/01/2001	29/05/2001	14/06/2001	
Inondations et coulées de boue	27/07/2012	27/07/2012	06/11/2012	09/11/2012	
Inondations et coulées de boue	03/06/2018	04/06/2018	23/07/2018	15/08/2018	
Inondations et coulées de boue	10/06/2018	10/06/2018	23/07/2018	15/08/2018	
Inondations et coulées de boue	20/05/2022	20/05/2022	09/07/2022	22/07/2022	

Cochez les cases **Indemnisé** si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des évenements.

Etabli le :

Signature / Cachet en cas de prestataire ou mandataire

Vendeur : SCI GABIN

Acquéreur : SNC COKASE

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs.

Définition juridique d'une 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".
Source : Guide Général PPR

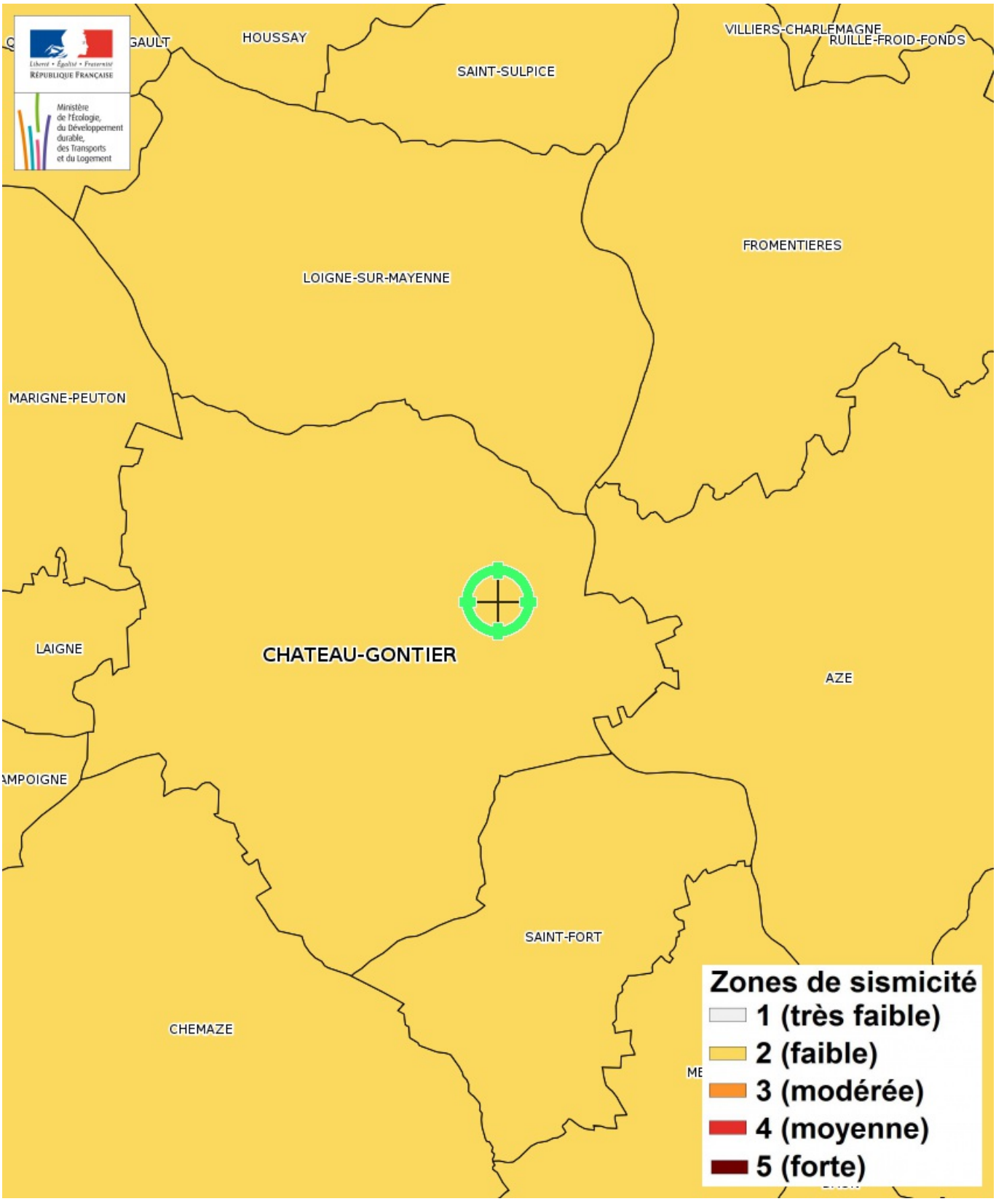
Extrait Cadastral

Département : Mayenne	**Bases de données :** IGN, Cadastre.gouv.fr
Commune : CHATEAU GONTIER SUR MAYENNE	**IMG REPERE**
Parcelles : AB 34	



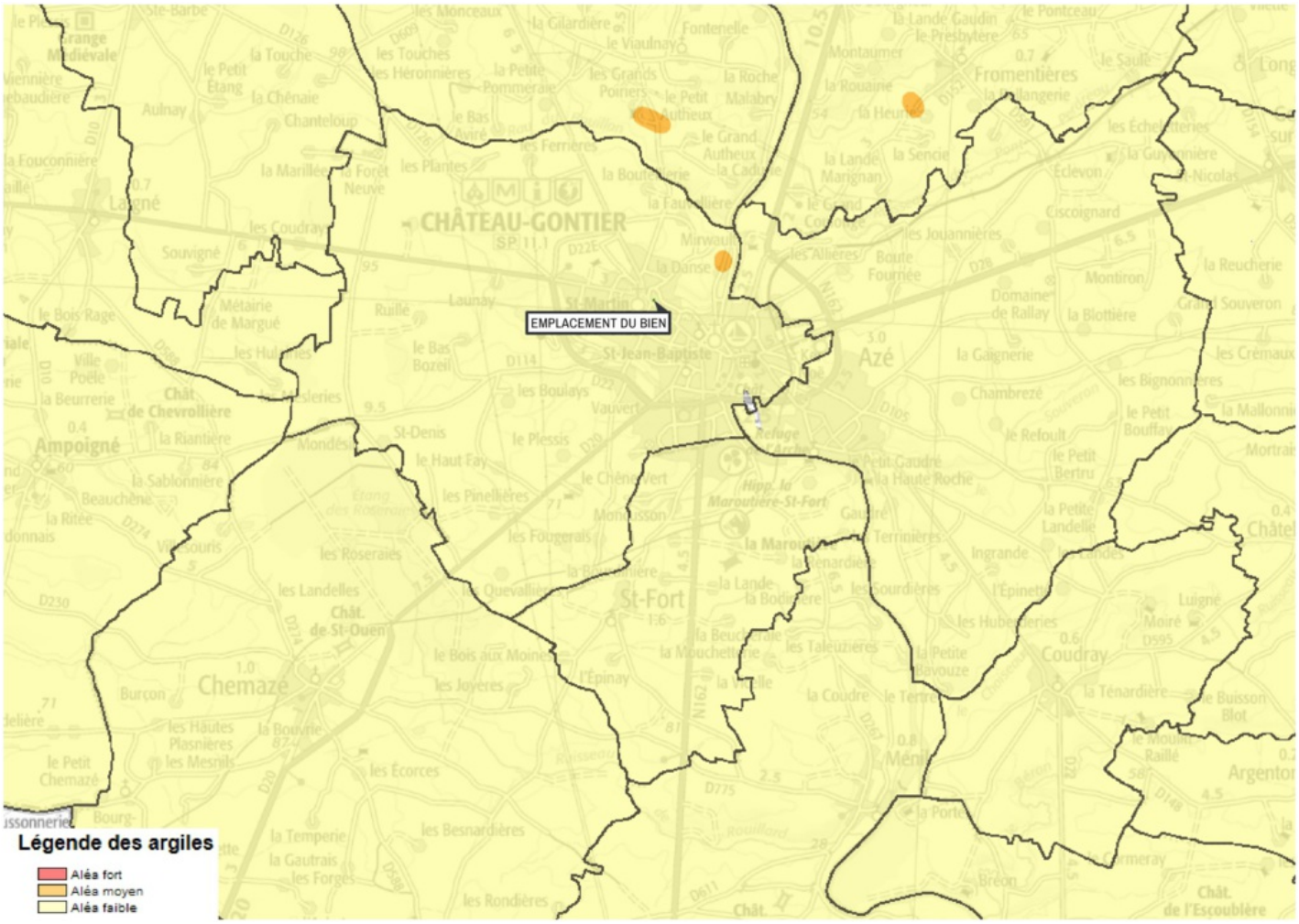
Zonage règlementaire sur la Sismicité

Département : Mayenne	**Commune :** CHATEAU GONTIER SUR MAYENNE
Zonage règlementaire sur la Sismicité : Zone 2 - Faible	



Carte

Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)



Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN) Informatif **EXPOSÉ**

Zoom et Légende extraits de la carte originale ci-dessus



Légende Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)
Carte réglementaire
Source BRGM

Aléa fort
Concerné par la loi ELAN*

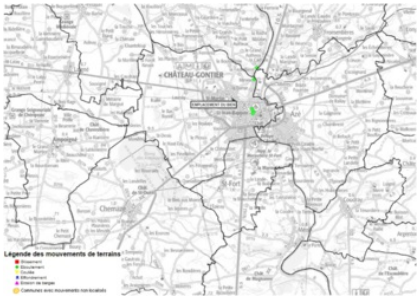
Aléa moyen
Concerné par la loi ELAN*

Aléa faible
Non concerné par la loi ELAN

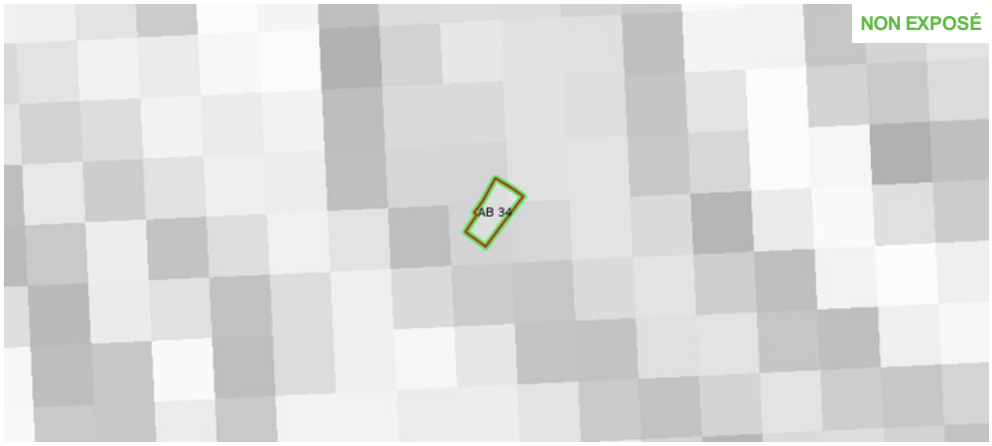
***Obligation pour le vendeur de fournir une étude géotechnique préalable en cas de vente d'un terrain non bâti constructible.**

Annexes

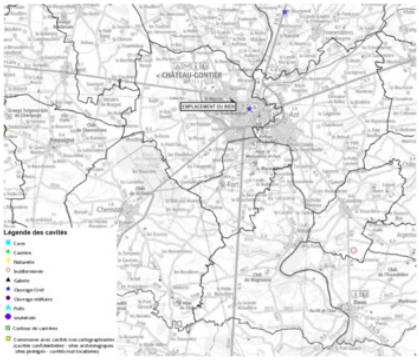
Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé



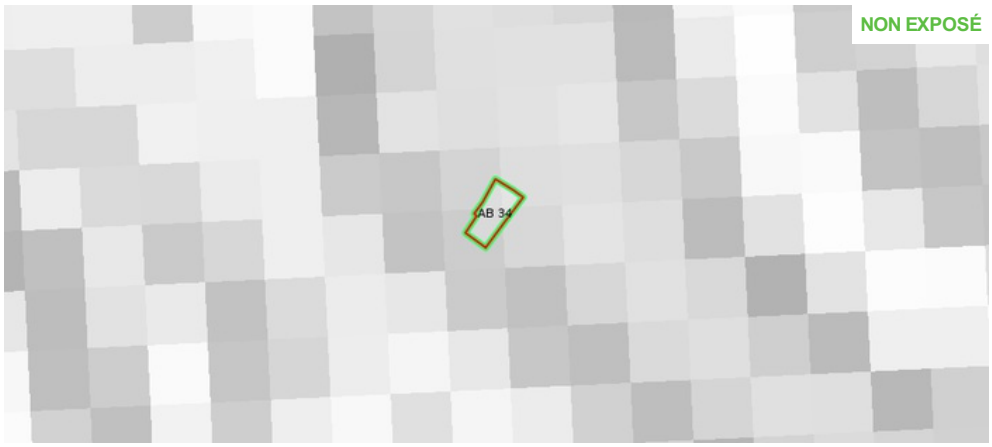
Zoom extrait de la carte originale ci-contre



Mouvement de terrain Informatif



Zoom extrait de la carte originale ci-contre



Mouvement de terrain Affaissements et effondrements Informatif

Annexes

Arrêtés

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PREFET DE LA MAYENNE

ARRÊTÉ n° 2011075-0003 du 20 AVR. 2011
relatif à l'élaboration de l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers

Le préfet

Vu le code général collectivités territoriales ;
Vu le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 ;
Vu le décret n° 2010-1254 relatif à la prévention des risques ;
Vu le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;
Vu le code la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.271-4 et L.271-5 ;
Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et les départements ;
Vu l'arrêté préfectoral n° 20011075-0002 du 12 avril 2011 fixant la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;
Vu l'arrêté préfectoral n°2006-P-192 du 15 février 2006 relatif à l'élaboration de l'état des risques de la commune d'Azé ;
Vu l'arrêté préfectoral n°2006-P-193 du 15 février 2006 relatif à l'élaboration de l'état des risques de la commune de Brée ;
Vu l'arrêté préfectoral n°2006-P-194 du 15 février 2006 relatif à l'élaboration de l'état des risques de la commune de Chailland ;
Vu l'arrêté préfectoral n°2006-P-195 du 15 février 2006 relatif à l'élaboration de l'état des risques de la commune de Changé ;
Vu l'arrêté préfectoral n°2006-P-196 du 15 février 2006 relatif à l'élaboration de l'état des risques de la commune de Château-Gontier;
Vu l'arrêté préfectoral n°2006-P-197 du 15 février 2006 relatif à l'élaboration de l'état des risques de la commune de Craon ;
Vu l'arrêté préfectoral n°2006-P-198 du 15 février 2006 relatif à l'élaboration de l'état des risques de la commune de Fromentières ;
Vu l'arrêté préfectoral n°2006-P-199 du 15 février 2006 relatif à l'élaboration de l'état des risques de la commune de Laval ;
Vu l'arrêté préfectoral n°2006-P-200 du 15 février 2006 relatif à l'élaboration de l'état des risques de la commune de l'Huisserie ;
Vu l'arrêté préfectoral n°2006-P-201 du 15 février 2006 relatif à l'élaboration de l'état des risques de la commune de Loigné-sur-Mayenne ;
Vu l'arrêté préfectoral n°2006-P-202 du 15 février 2006 relatif à l'élaboration de l'état des risques de la commune de Mayenne ;
Vu l'arrêté préfectoral n°2006-P-203 du 15 février 2006 relatif à l'élaboration de l'état des risques de la commune de Ménil ;
Vu l'arrêté préfectoral n°2006-P-204 du 15 février 2006 relatif à l'élaboration de l'état des risques de la commune de Montsûrs ;
Vu l'arrêté préfectoral n°2006-P-205 du 15 février 2006 relatif à l'élaboration de l'état des risques de la commune de Moulay ;

cité administrative rue Mac Donald BP 23009 53063 LAVAL CEDEX 9
téléphone : 02 43 67 87 00 télécopie : 02 43 56 98 84 mel: ddt@mayenne.gouv.fr

Annexes
Arrêtés

Vu l'arrêté préfectoral n°2006-P-206 du 15 février 2006 relatif à l'élaboration de l'état des risques de la commune de Saint-Baudelle ;
Vu l'arrêté préfectoral n°2006-P-207 du 15 février 2006 relatif à l'élaboration de l'état des risques de la commune de Saint-Fort ;
Vu l'arrêté préfectoral n°2006-P-208 du 15 février 2006 relatif à l'élaboration de l'état des risques de la commune de Saint-Georges-sur-Erve ;
Vu l'arrêté préfectoral n°2006-P-209 du 15 février 2006 relatif à l'élaboration de l'état des risques de la commune de Sainte-Suzanne ;
Vu l'arrêté préfectoral n°2006-P-1162 du 10 août 2006 relatif à l'élaboration de l'état des risques de la commune de Lignières-Orgères ;
Vu l'arrêté préfectoral n°2006-P-1163 du 10 août 2006 relatif à l'élaboration de l'état des risques de la commune de Saint-Calais-du-Désert ;
Vu l'arrêté préfectoral n°2006-P-1164 du 10 août 2006 relatif à l'élaboration de l'état des risques de la commune de Saint-Samson ;
Vu l'arrêté préfectoral n°2009-P-152 du 16 février 2009 relatif à l'élaboration de l'état des risques de la commune de Bonchamps-les-Laval ;
Sur proposition de monsieur le directeur départemental des territoires ;

ARRETE

Article 1 : Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques naturels et technologiques pour l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers situés dans les communes dont la liste est annexée à l'arrêté préfectoral n° 20011075-0002 sus-visé sont consignées, pour chaque commune, dans le dossier communal d'informations annexé au présent arrêté.

Chaque dossier comprend :

1. la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques auxquels la commune est exposée sur tout ou partie de son territoire ;
2. la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer ;
3. la cartographie des zones exposées ou réglementées ;
4. le niveau de sismicité réglementaire attaché à la commune.

Ce dossier et les documents de référence mentionnés ci-dessus sont librement consultables en mairie, préfecture et sous-préfecture. Le dossier d'informations est accessible sur le site internet de la préfecture.

Article 2 : Ces éléments d'informations sont mis à jour au regard des situations mentionnées à l'article R.125-25 du code de l'environnement.

Article 3 : Une copie du présent arrêté et le dossier d'information propre à la commune sont adressés au maire et à la chambre départementale des notaires. Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Mayenne.

Article 4 : Le secrétaire général de la préfecture, le directeur départemental des territoires, les sous-préfets et les maires du département sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.



Annexes
Arrêtés

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA MAYENNE

Arrêté du 3 juin 2019

relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs et à l'élaboration des fiches communales d'information « risques et pollutions » pour les communes du département de la Mayenne

Le préfet de la Mayenne,
Chevalier de la Légion d'honneur

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le code de l'environnement et notamment les articles L. 125-5 et R. 125-23 à R. 125-27 ;
Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L. 271-4 et L. 271-5 ;
Vu le code de la santé publique et notamment l'article R. 1333-29 ;
Vu le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention des risques ;
Vu le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;
Vu l'arrêté ministériel du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français ;
Vu l'arrêté préfectoral n° 2011075-0002 12 avril 2011 fixant la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;
Vu l'arrêté préfectoral n° 2011075-0003 du 20 avril 2011 relatif à l'élaboration de l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers ;
Vu l'arrêté préfectoral n° 2014015-0001 du 17 janvier 2014 portant modification de l'arrêté préfectoral n° 2011075-0003 relatif à l'élaboration de l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers.

ARRETE

Article 1 : L'obligation d'information prévue au I et II de l'article L. 125-5 du code de l'environnement s'applique dans toutes les communes du département de la Mayenne.

Article 2 : Tous les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, précédemment consignés aux arrêtés préfectoraux n° 2011075-0003 du 20 avril 2011 et n° 2014015-0001 du 17 janvier 2014, sont modifiés conformément aux fiches communales d'information « risques et pollutions » annexées au présent arrêté. Ces fiches comportent :

1. la liste des risques naturels prévisibles, des risques miniers et des risques technologiques, définis au 2 de l'article R. 125-24 du code de l'environnement, auxquels la commune est exposée sur tout ou partie de son territoire ;
2. la liste des documents et cartographies auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer ;
3. le niveau de sismicité réglementaire auquel la commune est exposée ;

cité administrative rue Mac Donald BP 23009 53063 LAVAL CEDEX 9 - TUL Ligne A-C LANO Arrêt Cité administrative-VELITUL station 9
téléphone : 02 43 67 87 00 télécopie : 02 43 56 98 84 courriel : ddt-sau@mayenne.gouv.fr

Annexes
Arrêtés

4. le nombre d'arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sur le territoire de la commune ;
5. le cas échéant, le potentiel radon de niveau 3 défini à l'article R. 1333-29 du code de la santé publique auquel la commune est exposée ;
6. la liste des secteurs d'information sur les sols prévus à l'article L. 125-6 du code de l'environnement en précisant les parcelles concernées.

Ces fiches et les documents de référence sont librement consultables en préfecture, en sous-préfectures et dans les mairies concernées.

Article 3 : Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125- 2 ou de l'article L. 128-2 code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

Article 4 : Une copie du présent arrêté sera adressée aux maires du département de la Mayenne et à la chambre des notaires. Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture. Une mention de l'arrêté sera insérée dans le journal Ouest-France.

Article 5 : Le présent arrêté abroge l'arrêté préfectoral n° 2011075-0002 du 12 avril 2011.

Article 6 : Le secrétaire général de la préfecture, la sous-préfète de Mayenne, le directeur départemental des territoires, les maires du département de la Mayenne sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Pour le préfet, et par délégation,
Le directeur départemental des territoires

Alain Priol

Annexes

Arrêtés

PRÉFET
DE LA MAYENNE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale
des Territoires

Arrêté du - 5 NOV. 2020

relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs et à l'élaboration des fiches communales d'information « risques et pollutions » pour les communes du département de la Mayenne

Le préfet de la Mayenne,
Chevalier de la Légion d'honneur,
Chevalier de l'ordre national du Mérite,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L. 125-5 et R. 125-23 à R. 125-27 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L. 271-4 et L. 271-5 ;

Vu le code de la santé publique et notamment l'article R. 1333-29 ;

Vu le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention des risques ;

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

Vu l'arrêté ministériel du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2011075-0003 du 20 avril 2011 relatif à l'élaboration de l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2014015-0001 du 17 janvier 2014 portant modification de l'arrêté préfectoral n° 2011075-0003 relatif à l'élaboration de l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers ;

Vu l'arrêté préfectoral du 3 juin 2019 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs et à l'élaboration des fiches communales d'information « risques et pollutions » pour les communes du département de la Mayenne ;

ARRETE :

Article 1 : l'obligation d'information prévue au I et II de l'article L. 125-5 du code de l'environnement s'applique dans toutes les communes du département de la Mayenne.

Article 2 : pour les communes listées en annexe, tous les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, précédemment consignés aux arrêtés préfectoraux du 20 avril 2011, 17 janvier 2014 et 3 juin 2019 sont modifiés conformément aux fiches communales d'information « risques et pollutions » annexées au présent arrêté. Ces fiches comportent :

Cité administrative rue Mac Donald BP 23009 53063 LAVAL CEDEX 9
TUL Ligne A-C-D-Lano – arrêt cité administrative – VELITUL station 9
Tel : 02 43 67 87 00 – Fax : 02 43 56 98 84 - Mel : ddt@mayenne.gouv.fr

Annexes

Arrêtés

1. la liste des risques naturels prévisibles, des risques miniers et des risques technologiques, définis au 2 de l'article R. 125-24 du code de l'environnement, auxquels la commune est exposée sur tout ou partie de son territoire ;

2. la liste des documents et cartographies auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer ;

3. le niveau de sismicité réglementaire auquel la commune est exposée ;

4. le nombre d'arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sur le territoire de la commune ;

5. le cas échéant, le potentiel radon de niveau 3 défini à l'article R. 1333-29 du code de la santé publique auquel la commune est exposée ;

6. la liste des secteurs d'information sur les sols prévus à l'article L. 125-6 du code de l'environnement en précisant les parcelles concernées.

Ces fiches et les documents de référence sont librement consultables en préfecture, en sous-préfectures et dans les mairies concernées.

Article 3 : lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125- 2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

Article 4 : une copie du présent arrêté est adressée aux maires des communes listées en annexe du présent arrêté et à la chambre des notaires. Le présent arrêté est affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture. Une mention de l'arrêté sera insérée dans le journal Ouest-France.

Article 5 : les dispositions de l'arrêté préfectoral du 3 juin 2019 restent intégralement applicables en ce qui concerne les fiches communales d'information « risques et pollutions » pour les communes du département de la Mayenne non listées en annexe du présent arrêté.

Article 6 : le secrétaire général de la préfecture, la sous-préfète de Mayenne, la directrice départementale des territoires, les maires des communes listées en annexe du présent arrêté sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Pour le préfet, et par délégation,
La directrice départementale des territoires

Isabelle Valade

Annexes

Arrêtés

Annexe – Liste des communes concernées par la modification de l'information acquéreurs locataires

Ambrières-les-Vallées
Bierné-les-Villages
Bouère
Carelles
Château-Gontier-sur-Mayenne
Châtillon-sur-Colmont
Congrier
Cossé-le-Vivien
Craon
Ernée
Evron
Fromentières
Gennes-Longuefuye
Houssay
Javron-les-Chapelles
Juvigné
La Baconnière
Laval
Le Genest-St-Isle
Lignières-Orgères
Loiron-Ruillé
Mayenne
Ménil
Nuillé-sur-Vicoin
Origné
Port-Brillet
Pré-d'Anjou
Pré-en-Pail-St-Samson
Roche-Neuville
Sacé
St-Aignan-de-Couptrain
St-Martin-du-Limet
St-Berthevin
St-Jean-sur-Mayenne
St-Mars-sur-la-Futaie
St-Ouen-des-Toits
Villaines-la-Juhel
Villiers-Charlemagne

Annexes

Arrêtés

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE LA MAYENNE

CABINET DU PREFET

Service Interministériel
de Défense et de Protection Civile

Arrêté n° 2003 P 1798 du 29 octobre 2003
portant approbation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation
sur le territoire des communes
d'Azé, Château-Gontier, Fromentières, Loigné-sur-Mayenne, Ménil et Saint-Fort.

LE PREFET DE LA MAYENNE
Chevalier de la Légion d'Honneur,

VU la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment son article 16 modifiant la loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs (art. L 562.1 à L 562.9 du code de l'Environnement) ;

VU le décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995 relatif aux plans de prévention des risques naturels prévisibles et notamment son article 7 ;

VU l'arrêté préfectoral n° 96-134 du 15 mars 1996 prescrivant l'établissement d'un plan de prévention des risques d'inondation sur les communes d'Azé, Château-Gontier, Fromentières, Loigné-sur-Mayenne, Ménil et Saint-Fort ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2003-P-693 du 16 mai 2003 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet d'élaboration d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles liés aux inondations sur le territoire des communes d'Azé, Château-Gontier, Fromentières, Loigné-sur-Mayenne, Ménil et Saint-Fort ;

VU les résultats de l'enquête publique et notamment les conclusions du Commissaire Enquêteur en date du 17 juillet 2003 ;

VU l'avis de la Direction Régionale de l'Environnement (DIREN) émis par courrier en date du 16 mai 2003 ;

VU l'avis du conseil municipal de la commune d'Azé émis lors de sa séance du 30 janvier 2003 ;

VU l'avis du conseil municipal de la commune de Château-Gontier émis lors de sa séance du 10 février 2003 ;

VU l'avis du conseil municipal de la commune de Fromentières émis lors de sa séance du 7 février 2003 ;

VU l'avis du conseil municipal de la commune de Loigné-sur-Mayenne émis lors de sa séance du 23 janvier 2003 ;

VU l'avis du conseil municipal de la commune de Ménil émis lors de sa séance du 30 janvier 2003 ;

VU l'avis du conseil municipal de la commune de Saint-Fort émis lors de sa séance du 31 janvier 2003 ;

Sur proposition de Monsieur le Directeur des Services du Cabinet,

46, RUE MAZAGRAN - BP 1507 - 53015 LAVAL CEDEX
INTERNET : WWW.MAYENNE.PREF.GOUV.FR

Annexes

Arrêtés

ARRETE

Article 1 : Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation dont le périmètre d'étude s'étend sur les parties du territoire des communes d'Azé, Château-Gontier, Fromentières, Loigné-sur-Mayenne, Ménil et Saint-Fort situées le long de la rivière « La Mayenne » entre le barrage de « La Roche du Maine » (communes de Fromentières et de Loigné-sur-Mayenne) et le barrage de « La Petite Bavouze » (communes d'Azé et de Ménil) est approuvé.

Article 2 : Le Plan de Surface Submersible approuvé le 11 septembre 1962 sur les communes d'Azé et Château-Gontier est abrogé.

Article 3 : Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé sera tenu à la disposition du public en Préfecture et dans les mairies d'Azé, Château-Gontier, Fromentières, Loigné-sur-Mayenne, Ménil et Saint-Fort.

Article 4 : Une copie du présent arrêté sera affichée dans chaque mairie concernée pendant un mois au minimum à compter de sa notification.

Article 5 : Mention du présent arrêté sera publiée au Recueil des Actes Administratifs de l'Etat dans le département, ainsi que dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Article 6 : Le présent Plan de Prévention des Risques d'Inondation devra être annexé, par arrêté municipal, aux Plans Locaux d'Urbanisme des communes concernées, selon la procédure de mise à jour prévue à l'article R 123-22 du code de l'Urbanisme.

Article 7 : Monsieur le Sous-Préfet de Château-Gontier, Monsieur le Directeur des Services du Cabinet, Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement, et Messieurs les maires des communes d'Azé, Château-Gontier, Fromentières, Loigné-sur-Mayenne, Ménil et Saint-Fort sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.

Rémi THUAU

La présente décision peut faire l'objet d'un recours dans un délai de deux mois suivant sa notification devant le tribunal administratif de Nantes, 6 allée de l'Ile Gloriette. 44041 NANTES Cedex 01

Annexes

Arrêtés

PRÉFET
DE LA MAYENNE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction de la citoyenneté

Bureau des procédures
environnementales et foncières

Arrêté

portant création de nouveaux secteurs d'informations sur les sols (SIS)

Le préfet de la Mayenne
Chevalier de la Légion d'honneur
Officier de l'Ordre national du Mérite

VU le code de l'environnement, notamment les articles L.556-2, L. 125-6 et L.125-7, R. 125-41 à R.125-47 ;

VU le code de l'urbanisme ;

VU l'article 173 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, qui prévoit l'élaboration de secteurs d'information sur les sols ;

VU le décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015 relatif aux articles L. 125-6 et L. 125-7 du code de l'environnement précisant les modalités de mise en œuvre des SIS ;

VU les arrêtés préfectoraux suivants :

- Arrêté préfectoral du 17 décembre 2019 portant création de secteurs d'informations sur les sols sur le territoire de la communauté d'agglomération de Laval Agglomération, sur les communes de Laval, le Genest-Saint-Isle, Loiron-Ruillé, Nuillé-sur-Vicoin, Port-Brillet, Saint-Berthevin, Saint-Jean-sur-Mayenne, Saint-Ouen-des-Toits ;

- Arrêté préfectoral du 17 décembre 2019 portant création de secteurs d'informations sur les sols sur le territoire de la communauté de communes du Bocage Mayennais, sur les communes d'Ambrières-les-Vallées, Carelles, Chatillon-sur-Colmont, Saint-Mars-sur-la-Futaie ;

- Arrêté préfectoral du 17 décembre 2019 portant création de secteurs d'informations sur les sols sur le territoire de la communauté de communes des Coëvrons sur la commune d'Evron ;

- Arrêté préfectoral du 17 décembre 2019 portant création de secteurs d'informations sur les sols sur le territoire de la communauté de communes de l'Ernée, sur les communes d'Ernée, Juvigné, la Baconnière ;

- Arrêté préfectoral du 17 décembre 2019 portant création de secteurs d'informations sur les sols sur le territoire de la communauté de communes de Mayenne Communauté, sur les communes de Mayenne, Sacé ;

- Arrêté préfectoral du 17 décembre 2019 portant création de secteurs d'informations sur les sols sur le territoire de la communauté de communes du Mont des Avaloirs, sur les communes de Javron-les-Chapelles, Lignières-Orgères, Pré-en-Pail-Saint-Samson, Saint-Aignan de Couptrain, Villaines-la-Juhel ;

- Arrêté préfectoral du 17 décembre 2019 portant création de secteurs d'informations sur les sols sur le territoire de la communauté de communes du Pays de Chateau-Gontier-sur-Mayenne, sur les communes

Tél : 02 43 01 51 49
Mél : karine.lachaud@mayenne.gouv.fr
46 rue Mazagran, CS 91 507 53015 LAVAL Cedex
Standard : 02 43 01 50 00
www.mayenne.gouv.fr www.service-public.fr

Annexes
Arrêtés

de Pré d'Anjou, Chateau-Gontier-sur-Mayenne, Fromentières, Houssay, Gennes-Longuefuye, Ménil, Origné, Bierné-les-Villages, la Roche Neuville ;

- Arrêté préfectoral du 17 décembre 2019 portant création de secteurs d'informations sur les sols sur le territoire de la communauté de communes du Pays de Craon, sur les communes de Congrier, Cossé-le-Vivien, Craon, Saint-Martin-du-Limet ;

- Arrêté préfectoral du 17 décembre 2019 portant création de secteurs d'informations sur les sols sur le territoire de la communauté de communes du Pays de Meslay-Grez, sur les communes de Bouère, Villiers-Charlemagne ;

VU l'arrêté préfectoral en date du 6 janvier 2022 portant délégation de signature à M. Samuel GESRET, secrétaire général de la préfecture de la Mayenne, sous-préfet de l'arrondissement de Laval, arrondissement chef-lieu, et suppléance du préfet de la Mayenne ;

VU le rapport de l'inspection des installations classées en date du 13 avril 2022 proposant la création de 4 secteurs d'informations sur les sols (SIS) supplémentaires et la modification de 2 secteurs d'informations sur les sols (SIS) déjà instaurés sur le département de la Mayenne ;

VU la consultation des collectivités d'une durée de deux mois initiée le 15 novembre 2021 pour ces nouveaux SIS et ces SIS modifiés ;

VU l'information des propriétaires concernés par le projet de création de nouveaux secteurs d'information sur les sols, réalisée à partir du 30 novembre 2021 ;

VU la consultation du public réalisée entre le 1er décembre 2021 et le 1er janvier 2022 sur ces nouveaux SIS et l'absence d'avis recueillis ;

CONSIDERANT que les activités exercées sur les nouveaux SIS et les SIS modifiés référencés à l'article 2 ont été à l'origine de pollution des sols et/ou des eaux souterraines ;

CONSIDERANT qu'il convient de formaliser les informations détenues par l'Etat sur la pollution des sols afin de prévenir durablement tout risque pour l'environnement ou la santé des utilisateurs du site et que des études et travaux appropriés soient mis en œuvre en cas de changement d'usage des sols ;

SUR proposition du secrétaire général de la préfecture de la Mayenne ;

ARRETE

ARTICLE 1 – ACTES ANTÉRIEURS

Le présent arrêté abroge et remplace les neuf arrêtés préfectoraux de création des secteurs d'informations sur les sols (SIS) susvisés à savoir les arrêtés préfectoraux du 17 décembre 2019 portant création des secteurs d'informations sur les sols sur le territoire de la communauté d'agglomération de Laval agglomération, le territoire de la communauté de communes du Bocage Mayennais, le territoire de la communauté de communes des Coëvrons, le territoire de la communauté de communes de l'Ernée, le territoire de la communauté de communes de Mayenne Communauté, le territoire de la communauté de communes du Mont des Avaloirs, le territoire de la communauté de communes du Pays de Château-Gontier, le territoire de la communauté de communes du Pays de Craon et le territoire de la communauté de communes du Pays de Meslay-Grez.

ARTICLE 2 – GÉNÉRALITÉS

Le présent arrêté crée 4 Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) supplémentaires sur le département de la Mayenne et modifie 2 SIS déjà créés par arrêté préfectoral du 17 décembre 2019 (indiqués dans le tableau suivant), aussi 63 Secteurs d'Information des Sols (SIS) sont arrêtés sur le département de la Mayenne, ainsi que listés dans les tableaux suivants :

Annexes

Arrêtés

Communauté d'agglomération Laval Agglomération

NOM DU SIS	COMMUNE	Autre identifiant	nouveau SIS
Ancienne décharge d'ordures ménagères	AHUILLÉ	SSP00065290102	x
SERVICES AUTO 53	ENTRAMMES	SSP06961930101	x
Ancienne Mines de la Lucette	LE GENEST-SAINT-ISLE	SSP00052130102	
AIMM	LAVAL	SSP00037530101	
Plasic Omnium Auto Inergy France (ex INERGY AUTOMOTIVE SYSTEMS)	LAVAL	SSP00037640101	
LARIVIERE SA	LAVAL	SSP00037680101	
STAO (Sté Autocars Transports Ouest)	LAVAL	SSP00037690101	
Ancienne usine à gaz de Laval	LAVAL	SSP00037910101	
Lycée Douanier Rousseau	LAVAL	SSP00050220101	modifié
Site d'enfouissement de déchets	LAVAL	SSP06966340201	x
MANN-HUMMEL	LAVAL	SSP00037670101	x
Patrice VENANCE (ex SARL SOS AUTO 53)	LOIRON-RUILLÉ	SSP00037730101	
Décharge d'ordures ménagères	LOIRON-RUILLÉ	SSP00052400101	
Décharge d'ordures ménagères	NUILLÉ-SUR-VICOIN	SSP00052340101	
PEBECO MAYENNE	PORT-BRILLET	SSP00037650101	
Interfuel	SAINT-BERTHEVIN	SSP00045960101	
Grand garage du Maine	SAINT-BERTHEVIN	SSP00046540101	
Décharge d'ordures ménagères	SAINT-JEAN-SUR-MAYENNE	SSP00052390101	
Dépôt d'ordures ménagères	SAINT-OUEN-DES-TOITS	SSP00052540101	

Communauté de communes du Bocage Mayennais

NOM DU SIS	COMMUNE	Autre identifiant	nouveau SIS
Les Combustibles de Normandie	AMBRIÈRES-LES-VALLÉES	SSP00037710101	
Décharge d'ordures ménagères	CARELLES	SSP00052440101	
Dépôt de ferrailles	CHATILLON-SUR-COLMONT	SSP00052270101	
Décharge d'ordures ménagères	CHATILLON-SUR-COLMONT	SSP00052330101	

3/6

Annexes

Arrêtés

Dépôt d'ordures ménagères	SAINT-MARS-SUR-LA-FUTAIE	SSP00052520101	modifié

Communauté de communes des Coëvrons

NOM DU SIS	COMMUNE	Autre identifiant	nouveau SIS
Pelletey	EVRON	SSP00047240101	

Communauté de communes de l'Ernée

NOM DU SIS	COMMUNE	Autre identifiant	nouveau SIS
Godeloup (ex-Lory)	ERNÉE	SSP00037610101	
Ernedis	ERNÉE	SSP00037720101	
Dépôt d'ordures ménagères	ERNÉE	SSP00052260101	
Décharge d'ordures ménagères	ERNÉE	SSP00052320101	
Entreprise Bigot M – décharge d'ordures ménagères	JUVIGNÉ	SSP00052490101	
Duval	BACONNIÈRE	SSP00047250101	

Communauté de communes Mayenne Communauté

NOM DU SIS	COMMUNE	Autre identifiant	nouveau SIS
Fonderie Mayennaise SAS	MAYENNE	SSP00001910101	
SFR (Société Française de Revues)	MAYENNE	SSP00007000101	
Ancienne usine à gaz	MAYENNE	SSP00037660101	
Ancienne décharge d'ordures ménagères	SACÉ	SSP00052300101	

Communauté de communes Mont des Avaloirs

NOM DU SIS	COMMUNE	Autre identifiant	nouveau SIS
Dépôt d'ordures ménagères	JAVRON-LES-CHAPELLES	SSP00052480101	
Dépôt d'ordures ménagères	LIGNIÈRES-ORGÈRES	SSP00052500101	
K+S KALI Atlantique	PRÉE-EN-PAIL-SAINT-SAMSON	SSP00045910101	
Décharge d'ordures ménagères	PRÉE-EN-PAIL-SAINT-SAMSON	SSP00052380101	
Décharge d'ordures ménagères	SAINT-AIGNAN DE COUPTRAIN	SSP00070540101	
Anjou Maines Céréales	VILLAINES-LA-JUHEL	SSP00050550101	

4/6

Annexes

Arrêtés

Communauté de communes Pays de Château Gontier sur Mayenne

NOM DU SIS	COMMUNE	Autre identifiant	nouveau SIS
Décharge	PRÉ D'ANJOU	SSP00052660101	
Dépôt de boues de d'immondices	CHÂTEAU-GONTIER-SUR-MAYENNE	SSP00052550101	
Dépôt d'ordures ménagères et de vidanges	CHÂTEAU-GONTIER-SUR-MAYENNE	SSP00052560101	
Décharge d'ordures ménagères	CHÂTEAU-GONTIER-SUR-MAYENNE	SSP00052900101	
Bois et matériaux	CHÂTEAU-GONTIER-SUR-MAYENNE	SSP00046520101	
Décharge d'ordures ménagères	CHÂTEAU-GONTIER-SUR-MAYENNE	SSP00052920101	
Décharge d'ordures ménagères	FROMENTIÈRES	SSP00052930101	
Décharge d'ordures ménagères	FROMENTIÈRES	SSP00052940101	
Décharge d'ordures ménagères	HOUSSAY	SSP00052950101	
Décharge d'ordures ménagères	GENNES-LONGUEFUYE	SSP00052960101	
Décharge d'ordures ménagères	MÉNIL	SSP00052970101	
Dépôt d'ordures ménagères	ORIGNÉ	SSP00052510101	
Décharge d'ordures ménagères	BIERNÉ-LES-VILLAGES	SSP00052350101	
Décharge d'ordures ménagères	BIERNÉ-LES-VILLAGES	SSP00052980101	
Décharge d'ordures ménagères	BIERNÉ-LES-VILLAGES	SSP00052990101	
Décharge d'ordures ménagères	ROCHE-NEUVILLE	SSP00053000101	

Communauté de communes Pays de Craon

NOM DU SIS	COMMUNE	Autre identifiant	nouveau SIS
INOX OUEST	CONGRIER	SSP00037700101	
Entreprise Pautrel Alphonse – décharge d'ordures ménagères, dépôt de vidange	COSSÉ-LE-VIVIEN	SSP00052450101	
Site de dépôt d'ordures ménagères	CRAON	SSP00052570101	
Site de dépôt d'ordures ménagères	SAINT-MARTIN-DU-LIMET	SSP00052530101	

5/6

Annexes
Arrêtés

Communauté de communes Pays de Meslay Grez

NOM DU SIS	COMMUNE	Autre identifiant	nouveau SIS
Décharge d'ordures ménagères sauvages	BOUÈRE	SSP00052410101	
Décharge d'ordures ménagères	VILLIERS-CHARLEMAGNE	SSP00052370101	

Les fiches détaillées de ces Secteurs d'Informations des Sols sont actualisées et consultables sur le site Internet http://www.georisques.gouv.fr
L'évolution du périmètre d'un SIS fera l'objet des démarches de consultation et d'information prévues réglementairement alors que les autres évolutions n'en feront pas nécessairement l'objet.

ARTICLE 3 – URBANISME

Les secteurs d'information sur les sols définis par le présent arrêté sont annexées au Plan Local d'Urbanisme ou au document d'urbanisme en vigueur des communes concernées par cet arrêté.

ARTICLE 4 – NOTIFICATIONS

Conformément à l'article R. 125-46 du code de l'environnement, le présent arrêté est notifié aux maires des communes et aux présidents des EPCI compétents en matière de plan local d'urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, dont le territoire comprend un ou des Secteurs d'Informations des Sols mentionnés à l'article 2.

ARTICLE 5 – PUBLICITÉ

Le présent arrêté est affiché pendant un mois au siège des mairies et au siège de l'EPCI dont le territoire comprend un ou des Secteurs d'Informations des Sols mentionnés à l'article 2.
Le présent arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département de la Mayenne.

ARTICLE 6 – APPLICATION

le secrétaire général de la préfecture, les maires et présidents d'EPCI concernés, la directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement, la directrice départementale des territoires et tout agent de la force publique sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Laval, le 02 MAI 2022

Pour le préfet et par délégation,
Le sous-préfet, secrétaire général
de la préfecture de la Mayenne,

Samuel GESRET

Délais et voies de recours

Le présent arrêté ne peut être déféré que devant le tribunal administratif de Nantes - 6, allée de l'Ile Gloriette CS 24111 - 44041 Nantes Cedex, dans un délai de deux mois à compter de sa notification et de la dernière mesure de pubication.
La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application « Télérecours citoyens » accessible à partir du site site www.telerecours.fr.

6/6

Annexes

Attestation d'assurance

Generali
Professionels - Souscription gestion
75456 Paris Cedex 09

Votre contrat PROTECTION
ENTREPRISE ET DIRIGEANT
n° AP559256

MEDIA IMMO
124 RUE LOUIS BAUDOIN
91100 CORBEIL ESSONNES

Attestation d'assurance de Responsabilité Civile

Paris, le 28 novembre 2021

Generali Iard atteste que le contrat d'assurance Responsabilité Civile n°AP559256 garantit :

MEDIA IMMO
124 RUE LOUIS BAUDOIN
91100 CORBEIL ESSONNES

Sont couvertes les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de son activité professionnelle :

- Notes de Renseignements d'Urbanisme, Droit de préemption, Certificats de carrières,Non péril, Alignement,Hygiène/Salubrité, Numérotage, Concordance Cadastrale, état ERP/ERPS, ICPE

TABLEAU DES PLAFONDS DES GARANTIES ET DES SOUS LIMITATIONS APPLICABLES EN CAS DE SINISTRE

GARANTIES	MONTANTS
Responsabilité Civile avant Livraison	
Tous dommages confondus Dont :	10 000 000 EUR par sinistre
• Tous dommages résultant de la faute inexcusable de l'employeur - accidents du travail - maladies professionnelles	2 000 000 EUR par année d'assurance quel que soit le nombre de victimes
• Dommages matériels et immatériels consécutifs	3 000 000 EUR par sinistre
• Dommages immatériels non consécutifs	500 000 EUR par sinistre
• Atteintes accidentelles à l'environnement sur site non soumis à autorisation ou enregistrement	750 000 EUR par année d'assurance

FSIP0019 / 446403149

204D D

1/ 2

Generali Iard, Société anonyme au capital de 94 630 300 euros - Entreprise régie par le Code des assurances - 552 062 663 RCS Paris
Generali Vie, Société anonyme au capital de 336 872 976 euros - Entreprise régie par le Code des assurances - 602 062 481 RCS Paris
Siège social : 2 rue Pillet-Will - 75009 Paris
Sociétés appartenant au Groupe Generali immatriculé sur le registre italien des groupes d'assurances sous le numéro 026

Annexes

Attestation d'assurance

GENERALI

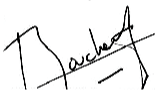
Attestation contrat N°AP559256

GARANTIES	MONTANTS
Responsabilité Civile Après Livraison et/ou Professionnelle	
Tous dommages (corporels, matériels et immatériels confondus) et frais confondus Dont :	3 000 000 EUR par année d'assurance
• Dommages immatériels non consécutifs	3 000 000 EUR par année d'assurance
• Frais de restauration de l'image de marque	200 000 EUR par année d'assurance
• Biens, documents, médias et données confiés et/ou prêtés (Dommages matériels et immatériels consécutifs) y compris frais de reconstitution	500 000 EUR par année d'assurance
Frais de prévention	
Frais de prévention	150 000 EUR par année d'assurance
Responsabilité Environnementale	
Pertes pécuniaires Dont :	500 000 EUR par année d'assurance
• Frais de prévention	150 000 EUR par année d'assurance
Atteinte Logique / Cyber	
Tous dommages et frais confondus Dont :	150 000 EUR par année d'assurance
• Frais de notification	50 000 EUR par année d'assurance
• Frais en cas d'atteinte à la réputation	50 000 EUR par année d'assurance
GARANTIE JURIDIQUE	
Défense Pénale et Recours	SOUSCRIT

La présente attestation est valable pour la période du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022 sous réserve que le contrat ne soit pas résilié, suspendu ou annulé pour quelque cause que ce soit au cours de cette période.

Elle n'implique qu'une présomption de garantie à la charge de l'assureur. Elle est délivrée pour valoir ce que de droit et n'engage l'assureur que dans les limites des dispositions du contrat auquel elle se réfère.

Karim BOUCHEMA
Directeur des Opérations



FSIP0019 / 446403149

204D D

2/ 2

Generali Iard, Société anonyme au capital de 94 630 300 euros - Entreprise régie par le Code des assurances - 552 062 663 RCS Paris
Generali Vie, Société anonyme au capital de 336 872 976 euros - Entreprise régie par le Code des assurances - 602 062 481 RCS Paris
Siège social : 2 rue Pillet-Will - 75009 Paris
Sociétés appartenant au Groupe Generali immatriculé sur le registre italien des groupes d'assurances sous le numéro 026

Etat des Risques de Pollution des Sols (ERPS)*

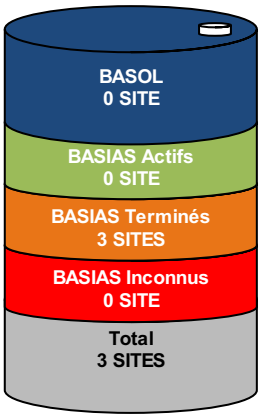


Réalisé en commande par**	Media Immo
Pour le compte de	MARSOLLIER BIELA VIRGINIE NOTAIRE
Numéro de dossier	Renouvellement bail commercial GABIN / COKASE
Date de réalisation	04/10/2022

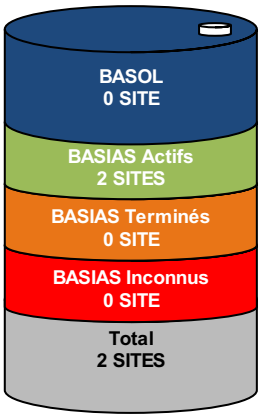
Localisation du bien	39 avenue de la Division Leclerc 53200 CHATEAU GONTIER SUR MAYENNE
Section cadastrale	AB 34
Altitude	59.98m
Données GPS	Latitude 47.834832 - Longitude -0.717591

Désignation du vendeur	SCI GABIN
Désignation de l'acquéreur	SNC COKASE

Dans un rayon de 200m autour du bien



Dans un rayon entre 200m et 500m du bien



Conclusion

A ce jour et selon les informations transmises par le BRGM et le MEDDE, il s'avère qu'à moins de 500m du bien :

➔ **0** site pollué (ou potentiellement pollué) est répertorié par **BASOL**.

➔ **5** sites industriels et activités de service sont répertoriés par **BASIAS**.

➔ **5** sites sont répertoriés au total.

MEDIA IMMO
124, rue Louis Baudoin
91100 CORBEIL ESSONNES
Tél. 01 60 90 80 85
SIRET 750 675 613 RCS EVRY

Fait à Corbeil Essonnes, le 04/10/2022

*** Ce présent document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à l'acquéreur ou au locataire, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols.**

*** Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ERPS du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données BASOL et BASIAS et des futurs SIS soient à jour.*

Document réalisé à partir des bases de données **BASIAS** et **BASOL**
(gérées par le **BRGM** - **B**ureau de **R**echerches **G**éologiques et **M**inières et le **MEDDE** - **M**inistère de l'**E**cologie, du **D**éveloppement **D**urable et de l'**E**nergie)

SOMMAIRE

Synthèse de votre **E**tat des **R**isques de **P**ollution des **S**ols
Qu'est-ce que l'Etat des Risques de Pollution des Sols (EPRS) ?
Cartographie des sites situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien
Inventaire des sites situés à moins de 200m du bien, 500m du bien et non localisés

Qu'est-ce que l'ERPS ?

Ce document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à l'acquéreur ou au locataire, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols.

Doit-on prévoir de prochains changements ?

Oui : En application du **Décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015** prévus par l'article L.125-6 du code de l'environnement, l'actuel ERPS sera progressivement interprété par l'élaboration de **S**ecteurs d'**I**nformation sur les **S**ols, plus communément appelés les **SIS** et seront intégrés à l'**ERP**.

Dans quels délais ?

Le décret nous informe que les pouvoirs publics territoriaux de chaque département doivent élaborer et valider les SIS **entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2019**.

Que propose Media Immo durant ces 3 ans ?

Jusqu'à la mise en application progressive des arrêtés préfectoraux relatifs aux SIS, **Media Immo** vous transmet, **à titre informatif**, les informations actuellement disponibles et rendues publiques par l'Etat à travers les bases de données **BASOL** et **BASIAS**.

Que signifient BASOL et BASIAS ?

➔ **BASOL** : **BA**se de données des sites et **SOL**s pollués (ou potentiellement pollués) par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

➔ **BASIAS** : **B**ase de données d'**A**nciens **S**ites **I**ndustriels et **A**ctivités de **S**ervice, réalisée essentiellement à partir des archives et gérée par le **BRGM** (**B**ureau de **R**echerches **G**éologiques et **M**inières). **Il faut souligner qu'une inscription dans BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.**

Comment sont établis les périmètres et attributs des futurs SIS ?

Le préfet élabore la liste des projets de SIS et la porte à connaissance des maires de chaque commune. L'avis des maires est recueilli, puis les informations de pollution des sols sont mises à jour grâce à la contribution des organismes participants. Ces secteurs seront représentés dans un ou plusieurs documents graphiques, **à l'échelle cadastrale**.

Qu'est-ce qu'un site pollué ?

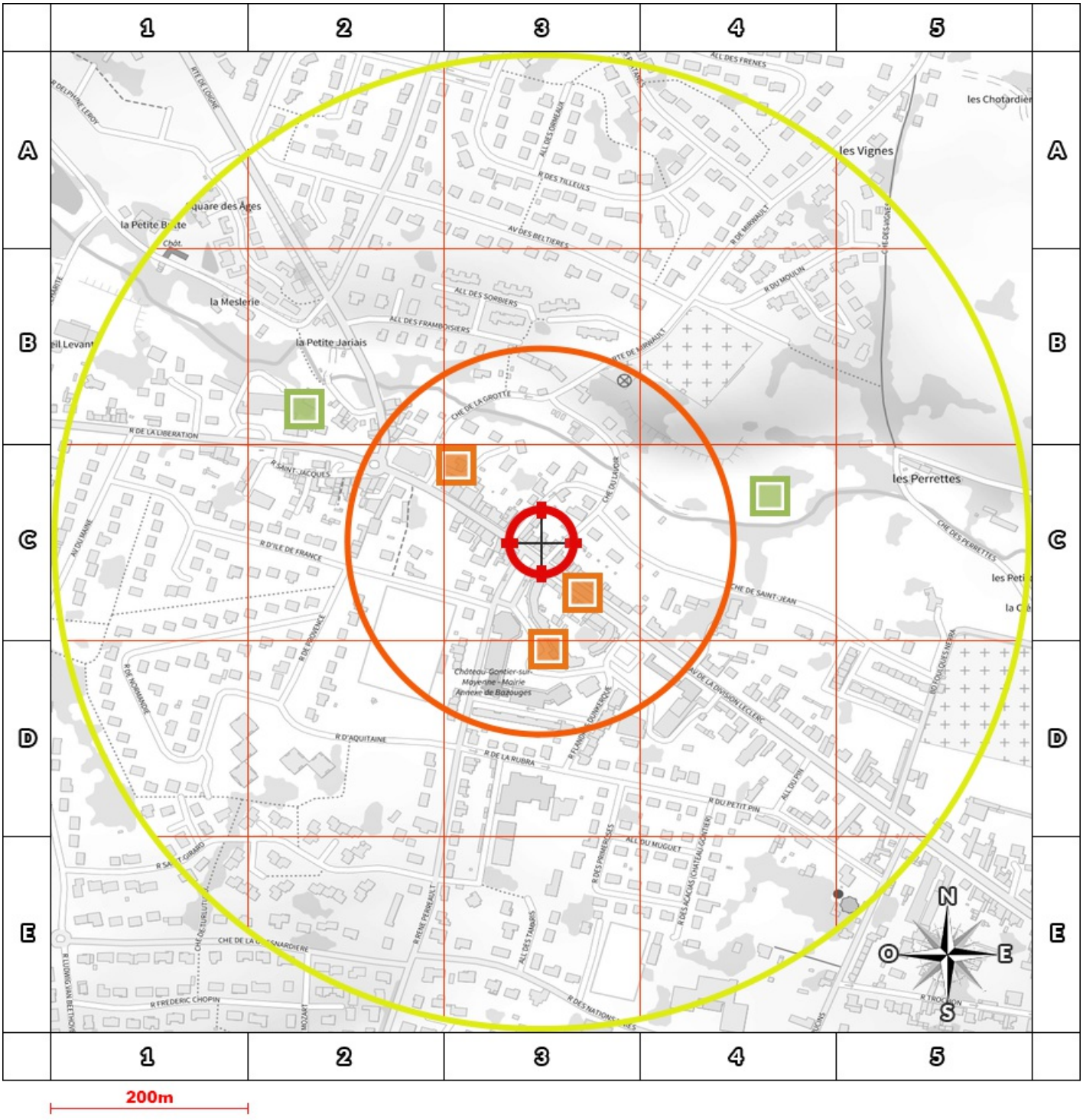
Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement. Ces situations sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou à des épandages de produits chimiques, accidentels ou pas. Il existe également autour de certains sites des contaminations dues à des retombées de rejets atmosphériques accumulés au cours des années voire des décennies.

Quels sont les risques si le vendeur ou le bailleur n'informe pas l'acquéreur ou le locataire ?

*« À défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, **dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution**, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la **résolution du contrat** ou, selon le cas, de **se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer**. L'acquéreur peut aussi demander la **réhabilitation du terrain aux frais du vendeur** lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente ». (Extrait du Décret)*

Cartographie des sites

situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien



- BASOL : **BA**se de données des sites et **SOL**s pollués (ou potentiellement pollués)
- BASIAS en activité : **B**ase de données d'**A**nciens **S**ites **I**ndustriels et **A**ctivités de **S**ervice
- BASIAS dont l'activité est terminée : **B**ase de données d'**A**nciens **S**ites **I**ndustriels et **A**ctivités de **S**ervice
- BASIAS dont l'activité est inconnue : **B**ase de données d'**A**nciens **S**ites **I**ndustriels et **A**ctivités de **S**ervice
- Emplacement du bien
- Zone de 200m autour du bien
- Zone de 500m autour du bien

Retrouvez sur cette cartographie un inventaire des sites pollués (ou potentiellement polluée) situés à moins de 500m du bien représentés par les pictos , , et .

Chacun de ces pictos est détaillé sur la page suivante grâce à sa lettre et son numéro (A2, B4, ...) qui vous aideront à vous repérer sur la carte.

Inventaire des sites

situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien

Repère	Nom	Activité des sites situés à moins de 200m	Adresse	Distance *(Environ)*
C3	QUELLIER R. ENTREPRISE / DLI	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	LECLERC MARECHAL, BLD DU CHATEAU-GONTIER	67 m
D3	PERREAULT ETS / FROMAGERIE, DLI	Fabrication de produits laitiers (y compris glaces et sorbets),Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.),Chaudronnerie, tonnellerie	FROMAGERIE, RUE DE LA	110 m
C3	HOUDIN Jules ENTREPRISE / DEPOT DE CHIFFONS ET DE FERRAILLES	Récupération de déchets triés non métalliques recyclables (chiffon, papier, déchets "vert" pour fabrication de terreaut ; à ne pas confondre avec décharge de "déchets verts" qui n'est pas contrôlée : E38.43Z, ou avec peaux vertes ou bleues : C15.11Z),Démantèlement d'épaves, récupération de matières métalliques recyclables (ferrailleur, casse auto...)	LECLERC DIVISION, RUE DE LA, 1 CHATEAU-GONTIER	116 m

Repère	Nom	Activité des sites situés de 200m à 500m	Adresse	Distance *(Environ)*
B2	HENRY Pierre ENTREPRISE / GARAGE, DLI	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.),Garages, ateliers, mécanique et soudure		276 m
C4	BAZOUGES, COMMUNE DE / STATION D'EPURATION	Collecte et traitement des eaux usées (station d'épuration)		237 m

Nom	Activité des sites non localisés	Adresse
CHATEAU-GONTIER, COMMUNE DE / DECHARGE D'ORDURES MENAGERES	Collecte et stockage des déchets non dangereux dont les ordures ménagères (décharge d'O.M. ; déchetterie)	SAUVELOUP, LIEU-DIT AZE
VANNIER FRERES / TANNERIE	Apprêt et tannage des cuirs ; préparation et teinture des fourrures et cuirs (tannerie, mégisserie, corroierie, peaux vertes ou bleues)	CHATEAU-GONTIER

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)*



Réalisé en commande par**	Media Immo
Pour le compte de	MARSOLLIER BIELA VIRGINIE NOTAIRE
Numéro de dossier	Renouvellement bail commercial GABIN / COKASE
Date de réalisation	04/10/2022

Localisation du bien	39 avenue de la Division Leclerc 53200 CHATEAU GONTIER SUR MAYENNE
Section cadastrale	AB 34
Altitude	59.98m
Données GPS	Latitude 47.834832 - Longitude -0.717591

Désignation du vendeur	SCI GABIN
Désignation de l'acquéreur	SNC COKASE

RÉFÉRENCES

Seules sont concernées les ICPE suivies par les DREAL (Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement) pour la majorité des établissements industriels et les DD(CS)PP (Directions départementales (de la cohésion sociale et) de la protection des populations) pour les établissements agricoles, les abattoirs et les équarrissages et certaines autres activités agroalimentaires, avec distinction en attribut du type d'ICPE (SEVESO, IPPC, Silo, Carrière, Autres), de l'activité principale et des rubriques de la nomenclature des installations classées pour lesquelles l'établissement industriel est autorisé.

GÉNÉALOGIE

Cette base contient les installations soumises à autorisation ou à enregistrement (en construction, en fonctionnement ou en cessation d'activité). Les données proviennent d'une extraction de la base de données fournie par le Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie (MEDDE) et la géolocalisation est effectuée sur la base des coordonnées Lambert indiquées dans l'extraction.

QUALITÉ DES DONNÉES

Le niveau de précision de la localisation indiqué en attribut pour chaque ICPE est variable ; Elles peuvent être localisées au Centre de la commune concernée, à l'adresse postale, à leurs coordonnées précises ou leur valeur initiale.

*** Ce présent document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à les informations rendues publiques par l'Etat.**

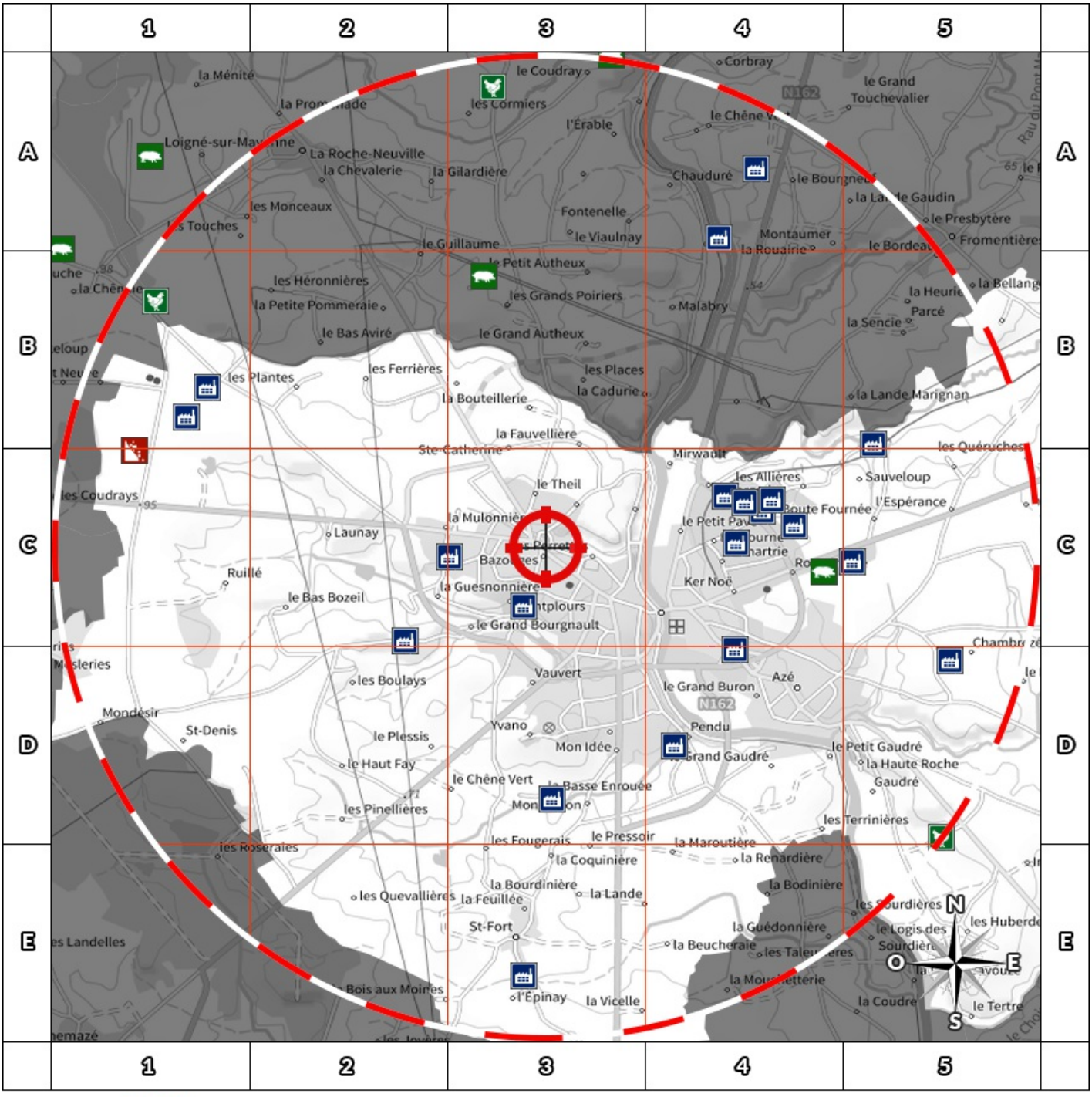
*** Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ICPE du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données soient à jour.*

SOMMAIRE

Synthèse des **I**nstallations **C**lassées pour la **P**rotection de l'**E**nvironnement
Cartographie des ICPE
Inventaire des ICPE

Cartographie des ICPE

Commune de CHATEAU GONTIER SUR MAYENNE



- Usine Seveso
- Usine non Seveso
- Carrière
- Emplacement du bien
- Elevage de porc
- Elevage de bovin
- Elevage de volaille
- Zone de 5000m autour du bien

Retrouvez sur cette cartographie un inventaire des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement situées à moins de 5000m du bien représentées par les pictos , , , , et .

Chacun de ces pictos est détaillé sur la page suivante grâce à sa lettre et son numéro (A2, B4, ...) qui vous aideront à vous repérer sur la carte.

Inventaire des ICPE

Commune de CHATEAU GONTIER SUR MAYENNE

Repère	Situation	Nom	Adresse	Etat d'activité Régime	Seveso Priorité Nationale
ICPE situeés à moins de 5000m du bien					
C4	Coordonnées Précises	FROMAGERIES PERREAULT	6 rue de Bellitourne BP 416 (AZE) 53200 CHATEAU GONTIER	En fonctionnement Autorisation	Non Seveso NON
C3	Adresse Postale	ATE	ZI Ouest de Bazouges - 10 rue Gutemberg BP18 53200 CHATEAU GONTIER	En fonctionnement Autorisation	Non Seveso NON
C1	Coordonnées Précises	LAFARGE GRANULATS FRANCE - Secteur Ouest	Bel Air - Les Coudrays 53200 CHATEAU GONTIER	En fonctionnement Autorisation	Non Seveso NON
C2	Coordonnées Précises	MENUT André	Route d'Ampoigné 53200 CHATEAU GONTIER	En fonctionnement Autorisation	Non Seveso NON
B1	Valeur Initiale	SECANIM BRETAGNE (SAS)	LA CROIX BLANCHE BAZOUGES 53200 CHATEAU GONTIER	En fonctionnement Autorisation	Non Seveso NON
D4	Valeur Initiale	ARFEO - BUROFORM	Route de Châtelain BP 265 53200 CHATEAU GONTIER	En cessation d'activité INCONNU	Non Seveso NON
B1	Coordonnées Précises	COM COMMUNES DU PAYS DE CHATEAU-GONTIER	La Croix Blanche (Bazouges) 53200 CHATEAU GONTIER	En cessation d'activité INCONNU	Non Seveso NON
C3	Valeur Initiale	SGEA	Mairie annexe de Bazouges 53200 CHATEAU GONTIER	En fonctionnement Autorisation	Non Seveso NON

Nom	Adresse	Etat d'activité Régime	Seveso Priorité Nationale
ICPE situeés à plus de 5000m du bien			
ERELIA MAYENNE	AZE - GENNES SUR GLAIZE - BOUERE - ST DENIS D'ANJOU ST DENIS D'ANJOU 53200 CHATEAU GONTIER	En construction Autorisation	Non Seveso NON

Extrait de Georisques

Depuis des données publiques de l'Etat disponibles sur le site Georisques.gouv.fr



Réalisé en commande par**	Media Immo
Pour le compte de	MARSOLLIER BIELA VIRGINIE NOTAIRE
Numéro de dossier	Renouvellement bail commercial GABIN / COKASE
Date de réalisation	04/10/2022

Localisation du bien	39 avenue de la Division Leclerc 53200 CHATEAU GONTIER SUR MAYENNE
Section cadastrale	AB 34
Altitude	59.98m
Données GPS	Latitude 47.834831799045 - Longitude -0.71759133333334

Désignation du vendeur	SCI GABIN
Désignation de l'acquéreur	SNC COKASE

Attention : ce descriptif n'est pas un état des risques (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.

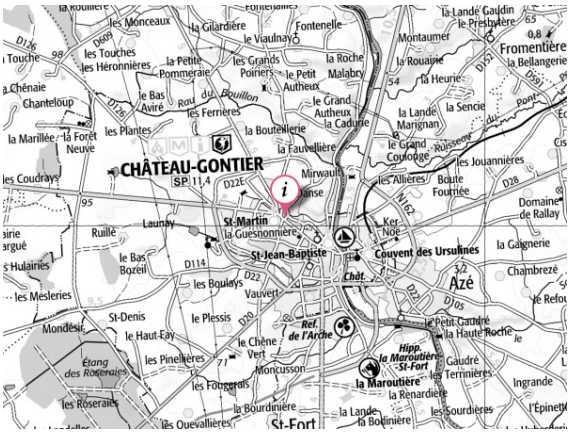
GÉORISQUES
Mieux connaître les risques sur le territoire

Risques	Concerné	Détails
Radon	**Oui**	Niveau : 1
TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	Non	0 TRI sur la commune
PAPI : Programmes d'Actions de Prévention des Inondations	Non	0 PAPI sur la commune
Canalisations de matières dangereuses	Non	0 canalisation(s) dans un rayon de 1000 m
Installations industrielles rejetant des polluants	**Oui**	9 établissement(s) rejetant des polluants dans un rayon de 5000 m
Installations nucléaires	Non	0 installation(s) nucléaire(s) dans un rayon de 10000 m 0 centrale(s) nucléaire(s) dans un rayon de 20000 m

Cartographies

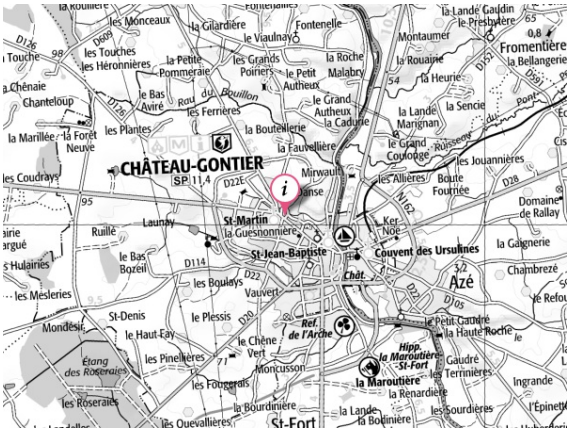
Radon

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 présage 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).



Territoire à Risque important d'Inondation - TRI

Cette carte (Territoires à Risques importants d'Inondations – TRI) représente des zones pouvant être inondées. Ces zones sont déterminées soit en fonction d'un historique d'inondation passées soit en fonction de calculs. Trois périodes de temps sont ainsi retenues : évènement fréquent, moyen, et extrême pour situer dans le temps la possibilité d'une inondation et sa force.



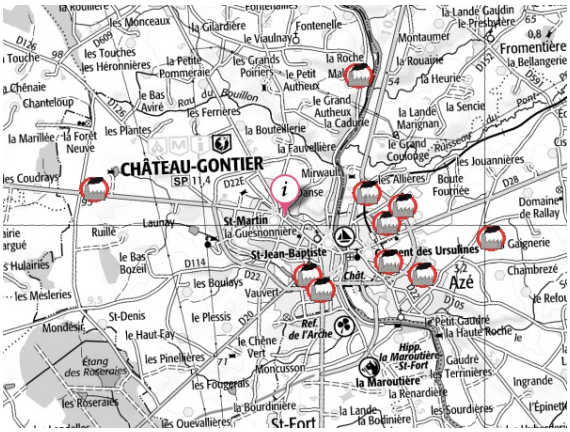
Canalisations de matières dangereuses

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.



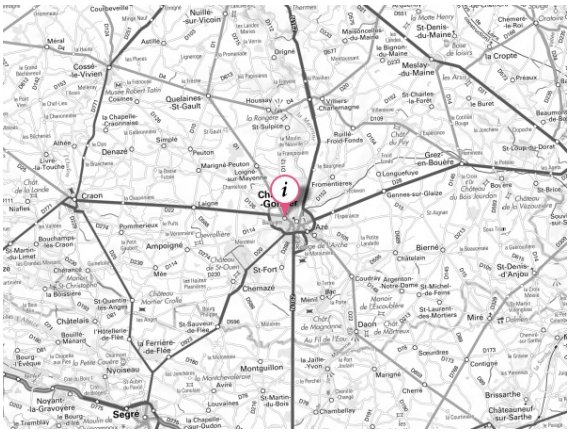
Installations industrielles rejetant des polluants

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.



Installations nucléaires

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.



Centrale nucléaire de production d'électricité

Autre installation nucléaire

Etat des **nuisances sonores aériennes**

En application des articles L 112-3 et L 112-9 du Code de l'Urbanisme



Réalisé en commande* par	Media Immo
Pour le compte de	MARSOLLIER BIELA VIRGINIE NOTAIRE
Numéro de dossier	Renouvellement bail commercial GABIN / COKASE
Date de réalisation	04/10/2022

Localisation du bien	39 avenue de la Division Leclerc 53200 CHATEAU GONTIER SUR MAYENNE
Section cadastrale	AB 34
Altitude	59.98m
Données GPS	Latitude 47.834832 - Longitude -0.717591

Désignation du vendeur	SCI GABIN
Désignation de l'acquéreur	SNC COKASE

** Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ENSA du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données soient à jour.*

EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS D'EXPOSITION AU BRUIT	
Non exposé	AB 34

SOMMAIRE

Synthèse de votre **E**tat des **N**uisances **S**onores **A**ériennes
Imprimé Officiel (feuille rose/violette)
Cartographie
Prescriptions d'Urbanisme applicables dans les zones de bruit des Aérodromes

Etat des nuisances sonores aériennes

En application des articles L 112-3 et L 112-9 du Code de l'Urbanisme

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112-3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral
n° du mis à jour le

Adresse de l'immeuble
39 avenue de la Division Leclerc
53200 CHATEAU GONTIER SUR MAYENNE

Cadastre
AB 34

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans d'exposition au bruit (PEB)

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un **PEB** [1] **oui** ☐ **non** ☑

révisé ☐ **approuvé** ☐ date

[1] si **oui**, nom de l'aérodrome :

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation [2] **oui** ☐ **non** ☑

[2] si **oui**, les travaux prescrits ont été réalisés **oui** **non**

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre **PEB** [1] **oui** ☐ **non** ☑

révisé ☐ **approuvé** ☐ date

[1] si **oui**, nom de l'aérodrome :

Situation de l'immeuble au regard du zonage d'un plan d'exposition au bruit

> L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :

zone A [1] forte ☐ **zone B** [2] forte ☐ **zone C** [3] modérée ☐ **zone D** [4] ☐

[1] (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)

[2] (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 et 62)

[3] (entre la limite extérieur de la zone B et la courbe d'indice Lden choisie entre 57 et 55)

[4] (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quatervicies A du code général des impôts (et sous réserve des dispositions de l'article L. 112-9 du code de l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture).

Nota bene : Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances prises en compte

Consultation en ligne sur https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb
Plan disponible en Prefecture et/ou en Mairie de CHATEAU GONTIER SUR MAYENNE

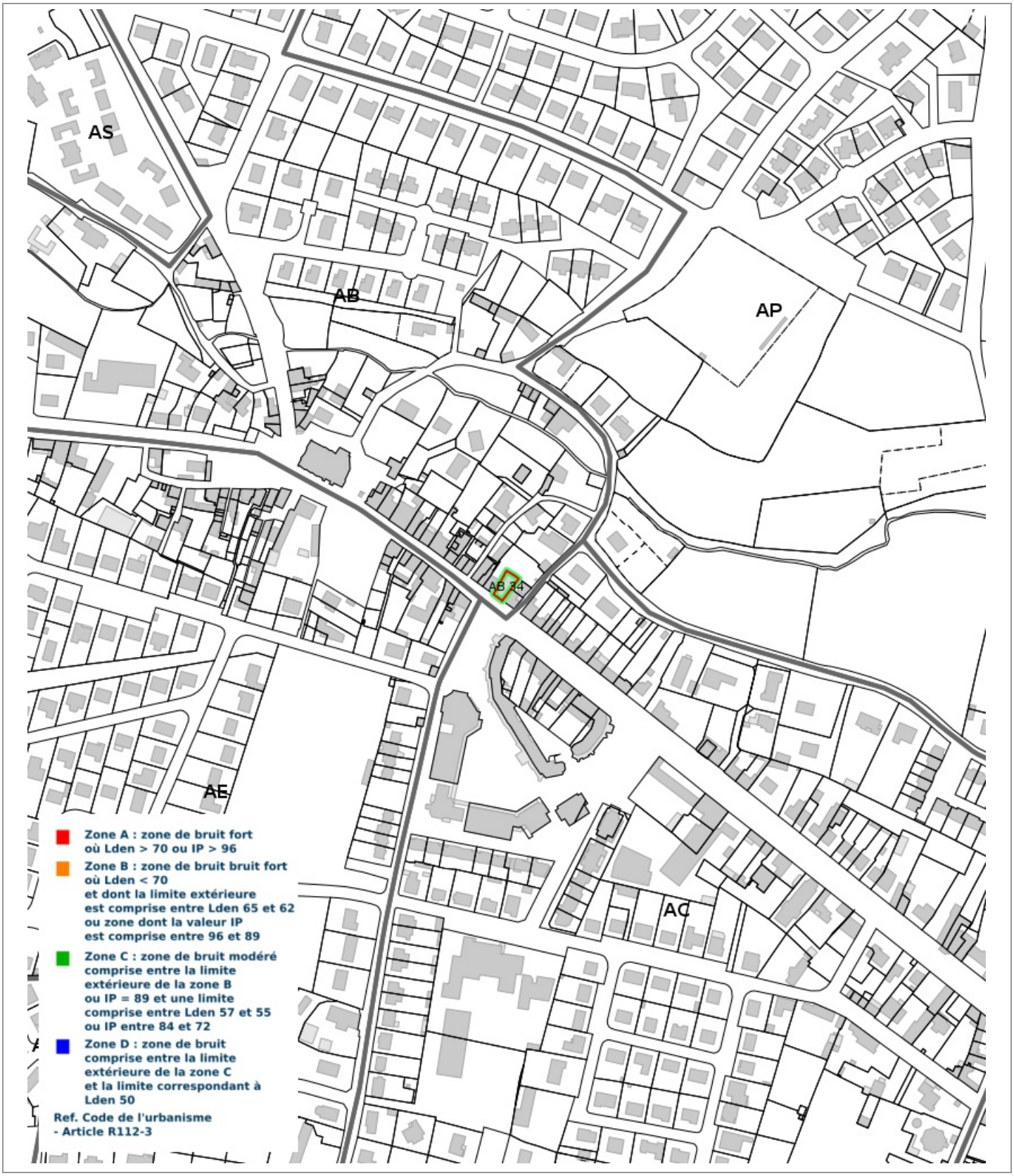
Vendeur - Acquéreur

Vendeur	SCI GABIN		
Acquéreur	SNC COKASE		
Date	04/10/2022	**Fin de validité**	04/04/2023

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être intégré au dossier de diagnostics technique - DDT (annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti) et à être **annexé** à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.
Information sur les nuisances sonores aériennes. Pour en savoir plus, consultez le site Internet du ministère de la transition écologiques et solidaire
https://www.ecologie-solidaire.gouv.fr/

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site https://www.nota-risques-urba.fr/
© 2022 Media Immo. Siège social : 124 rue Louis Baudoin 91100 CORBEIL ESSONNES - RCS EVRY 750 675 613 - RCP GENERALI N°AP 559 256

Cartographie du Plan d'Exposition au Bruit



Prescriptions d'Urbanisme applicables dans les zones de bruit des Aérodromes

direction générale de l'Aviation civile

PRESCRIPTIONS D'URBANISME APPLICABLES DANS LES ZONES DE BRUIT DES AERODROMES

CONSTRUCTIONS NOUVELLES	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs en transit				
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone	dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité agricole	dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité aéronautique	s'ils ne peuvent être localisés ailleurs			
Constructions à usage industriel, commercial et agricole	s'ils ne risquent pas d'entraîner l'implantation de population permanente			
Equipements publics ou collectifs	s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes			
Maisons d'habitation individuelles non groupées			si secteur d'accueil déjà urbanisé et desservi par équipements publics sous réserve d'un faible accroissement de la capacité d'accueil	
Immeubles collectifs à usage d'habitation				
Habitat groupé (lotissement, ...) parcs résidentiels de loisirs				

HABITAT EXISTANT	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Opérations de rénovation, de réhabilitation, d'amélioration, d'extension mesurée ou de reconstruction des constructions existantes	sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances			
Opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants			si elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores	

CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET HABITAT EXISTANT		
autorisé sous réserve de mesures d'isolation acoustique	**autorisé sous conditions**	**Non autorisé**

© DGAC 2004