

ANNEXE B : BAIL DE LAVAGE NEVEUX

réf : A 2013 14891 / GB/CB

L'AN DEUX MIL QUATORZE

Le *Quatre Mars*

Maître Edith LEMOINE-BRUYERRE, Notaire soussigné, en qualité d'associé et au nom de la Société Civile Professionnelle dénommée "Edith LEMOINE-BRUYERRE, notaire", titulaire d'un office notarial dont le siège social est à VAILLY SUR AISNE (Aisne), 41, rue du Bac,

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

BAIL COMMERCIAL

PARTIES A L'ACTE

1) Bailleur

La société dénommée "NEVEUX-LA COUPURE", Société à responsabilité limitée au capital de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 €), dont le siège social est à MERCIN ET VAUX (02200), 19 rue de la Gare.

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SOISSONS et identifiée sous le numéro SIREN 715 680 369.

Dont la dénomination sera ci-après "**LE BAILLEUR**"
D'UNE PART

2) Preneur

La société dénommée "LAVAGE NEVEUX SOISSONS", Société par actions simplifiée au capital de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 €), dont le siège social est à MERCIN ET VAUX (02200), 19 rue de la Gare.

XW *L*

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SOISSONS et identifiée sous le numéro SIREN 799 646 872.

**Ladite Société ci-après désignée "LE LOCATAIRE" ou "LE PRENEUR"
D'AUTRE PART**

PRESENCE - REPRESENTATION

1) En ce qui concerne "LE BAILLEUR" :

- La société "NEVEUX-LA COUPURE", est représentée par Monsieur Xavier NEVEUX, demeurant à MONTGOBERT (02), 70 route des Bauves, agissant en qualité de gérant de ladite société, et en vertu d'une délibération de l'assemblée générale des associés en date du 31 décembre 2013, dont un extrait certifié conforme est demeuré ci-annexé.

2) En ce qui concerne "LE PRENEUR" :

- La société "LAVAGE NEVEUX SOISSONS", est représentée par Monsieur Xavier NEVEUX, demeurant à MONTGOBERT (02), 70 route des Bauves, agissant en qualité de Président de ladite société, et en vertu d'une délibération de l'assemblée générale des associés en date du 30 décembre 2013, dont un extrait certifié conforme est demeuré ci-annexé.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

ETAT - CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

Lesquels ont convenu et arrêté ce qui suit :

OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne à bail à loyer, à titre commercial, dans le cadre des dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, au preneur qui accepte, les locaux dont la désignation suit.


X N

DESIGNATION DES LIEUX LOUES

MERCIN ET VAUX (Aisne)

Un local d'activités couvert de 690 m² environ situé à MERCIN ET VAUX (02200), comprenant :

- Bureaux
- Local de stockage de produits
- Local technique
- Deux pistes de lavage (chimique et alimentaire).

Edifié sur immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes, savoir:

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AA	52	RUE DE LA GARE	98 a 55 ca
Contenance totale				98 a 55 ca

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le *02 Janvier 2015* pour se terminer le *1er Janvier 2023*.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de commerce :

Le preneur aura dans les formes et délai de l'article L.145-9 dudit code, la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21, L.145-23-1 et L.145-24 du même code.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Conformément aux dispositions de l'article L.145-9 du Code de commerce, le preneur bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, 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 voie d'huissier, 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 et ce, exclusivement par voie d'huissier.

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.

Il est par ailleurs ici précisé qu'au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront exclusivement être consacrés par le preneur à l'exploitation de son commerce de station de lavage, à l'exclusion de tout autre, même temporairement.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail a lieu aux conditions suivantes :

Etat des lieux - Le preneur prendra les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir exiger aucune réparation.

Entretien - Réparations - Le preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien, pendant la durée du bail, et les rendra à sa sortie en bon état de réparations locatives, le bailleur n'ayant à sa charge que les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil.

Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux d'exploitation ; le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites au moins tous les trois ans, étant précisé que toutes les réparations, grosses et menues, et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux devantures, vitrines, glaces et vitres, volets ou rideaux de fermeture des locaux d'exploitation seront à sa charge exclusive.

Garnissement - Le preneur garnira et tiendra constamment garni les lieux loués d'objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tous temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

Transformations - Le preneur aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur, dont les honoraires et vacations seront à la charge du preneur.

Changement de distribution - Le preneur ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur comme il a été dit ci-dessus.

Améliorations - Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront à la fin du présent bail la propriété de ce dernier, sans indemnité.

En toute hypothèse, le preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux biens loués à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

Travaux - Le preneur souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Jouissance des lieux - Le preneur devra jouir des lieux en bon père de famille, se conformer au règlement de l'immeuble et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants ; notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, trépidations, odeurs, émanations ou fumées et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, etc, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité, etc, faire ramoner les cheminées toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois par an.

Le preneur ne pourra faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire, dans l'entrée de l'immeuble.

De son côté, le bailleur décline toute responsabilité relativement aux faits et gestes des préposés à l'entretien de l'immeuble et à raison des vols qui pourraient être commis chez le preneur, celui-ci acceptant cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir.

Le bailleur sera également exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fournitures de gaz, d'eau, d'électricité, etc.

Interdiction de concurrence - Le bailleur s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement, dans l'immeuble dont font partie les lieux loués, un commerce similaire à celui du preneur. Il s'interdit également de louer à qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce identique à celui du preneur.

Exploitation par le preneur - En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation, le preneur devra l'assurer en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter, étant précisé que l'autorisation donnée au preneur d'exercer l'activité mentionnée plus haut, n'implique de la part du bailleur aucune garantie pour l'obtention des autorisations administratives ou autres nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de ses activités. Le magasin devra être constamment ouvert et achalandé, sauf fermetures d'usage ; aucun étalage ne sera fait en dehors, sur la voie publique. Le preneur ne pourra faire entrer ni entreposer des marchandises



XN

présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire, dans l'entrée de l'immeuble.

Il ne pourra apposer sur la façade du magasin aucune affiche et aucun écriteau quelconques, autre qu'une enseigne portant son nom et la nature de son commerce, conformément à l'usage, mais sous son entière responsabilité. Une enseigne lumineuse ne pourra être utilisée qu'après approbation expresse du bailleur, sous réserve des autorisations administratives.

Impôts divers - Le preneur acquittera ses impôts personnels, contribution économique territoriale et généralement tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le bailleur pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du CGI ou à tout autre titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

En outre le preneur remboursera au bailleur l'ensemble des taxes et impôts afférents aux locaux loués et notamment :

- la taxe de balayage ;
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- la taxe foncière.

Assurance exploitation - Le preneur devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel et les marchandises de son commerce ; il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques. Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du bailleur. Si l'activité exercée par le preneur entraîne soit pour le bailleur, soit pour des tiers, des surprimes d'assurances, le preneur serait tenu d'indemniser le bailleur du montant de ces surprimes et de le garantir contre toutes réclamations des tiers.

Cession - Sous-location - Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni sous-louer en tout ou en partie les locaux loués, ni les aliéner sous quelque forme que ce soit, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans son commerce ou son entreprise.

Et sauf également, le preneur étant une société, en cas de cession ou de sous-location au profit de l'une de ses filiales ou d'une société faisant partie du même groupe, et qu'elle contrôle à cinquante pour cent au moins.

A ce sujet, il est ici précisé en tant que de besoin, que dans la commune intention des parties les lieux loués forment un tout indivisible.

Toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui ci-après fixé, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du bailleur, et elle devra être réalisée par acte authentique à recevoir par le notaire du bailleur ou son successeur, en présence du bailleur ; dont une copie exécutoire lui sera remise sans frais pour lui.

Visite des lieux - Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant ou leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état ou procéder à l'exécution de travaux, quand le bailleur le jugera à propos.

 XN

Il devra également laisser visiter les lieux loués aux personnes intéressées, quatre heures par jour ouvrable, pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble dont ils dépendent.

Remise des clés - Il rendra les clés des locaux le jour où finira son bail, ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clés, ou leur acceptation par le propriétaire, ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Cas fortuits - Tolérance - Si les locaux, objet du présent bail, venaient à être détruits en totalité, par cas fortuit, force majeure, vétusté, vices de construction ou toute autre cause, indépendante de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit sans aucune indemnité de part ni d'autre.

Si les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le preneur pourrait obtenir une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, ou, si la destruction partielle devait rendre l'immeuble loué impropre à sa destination, la résiliation du bail de plein droit et sans aucune indemnité de part ni d'autre.

Aucun fait de tolérance de la part du bailleur, quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au preneur en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du bailleur.

Solidarité - En cas de cession ou de sous-location du droit au bail, d'apport de ce droit au bail en société, ou de fusion de société, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire ou sous-locataire, la société bénéficiaire de l'apport ou la société issue de la fusion, du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux.

Cet engagement solidaire garantira également le paiement des indemnités d'occupation, ainsi que l'exécution des réparations locatives et plus généralement l'obligation de restituer les lieux dans un état conforme aux stipulations du bail. Il s'appliquera pendant toute la durée contractuelle du bail et celle de son renouvellement, à l'exclusion des renouvellements ultérieurs, et continuera de pouvoir être invoqué pendant la période de reconduction tacite du bail et, dans le cas de congé ou de résiliation du bail, jusqu'à complète libération des lieux par le locataire en place.

Le bailleur s'oblige à informer son ancien locataire de tout incident de paiement et à engager une procédure de recouvrement ou une action en résiliation de bail ou à mettre en jeu la clause résolutoire de plein droit au plus tard dans le mois de cet incident. Il s'oblige également à l'informer de toute inexécution des clauses et conditions du bail et à engager dans les plus brefs délais, une procédure afin d'obtenir soit l'exécution par le locataire en place de ses obligations, soit la résiliation du bail. Si ces obligations n'étaient pas respectées, le bailleur serait privé de la possibilité d'invoquer le bénéfice de la présente clause.



XN

CONDITION PARTICULIERE

Indépendamment des charges et conditions qui précèdent, le présent bail a encore lieu sous les conditions particulières suivantes que le bailleur s'oblige à exécuter exactement au même titre que celles qui précèdent :

L'entretien des voies d'accès depuis la rue de la Gare est à la charge du bailleur.

LOYER

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer annuel de TRENTE MILLE EUROS (30.000,00 €) Hors Taxes, que le preneur s'oblige à payer au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Les loyers et accessoires seront payables d'avance les premiers de chaque mois et pour la première fois le 05 Juillet 2014.

Indexation - Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante, d'indexer ce loyer chaque année à la date anniversaire de la date d'effet du présent contrat en fonction de la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, ayant comme base de référence l'indice 100 pour le premier trimestre 2008.

Le nouveau montant du loyer, qui prendra automatiquement effet à la date de révision ci-dessus indiquée, sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

1. Le montant du loyer initial ;
2. L'indice du trimestre ayant servi à établir ce montant, en l'occurrence celui du 3ème trimestre 2013, qui s'est élevé à 108,47.
3. Et l'indice du trimestre anniversaire.

Ce montant restera en vigueur pendant toute l'année en cours.

Le nouveau montant du loyer sera exigible dès la première échéance qui suivra la date de révision, sans qu'il soit besoin d'aucune notification préalable.

Si à la date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, l'indice 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 preneur.

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'était 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.

K

XN

Si, pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties négligent de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers ci-dessus stipulés, en principal, intérêts, frais et accessoires et de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le preneur a remis dès avant ce jour, au bailleur qui le reconnaît, à titre de dépôt de garantie, une somme de NOUANT.

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer, et sera remboursable après le départ du preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au preneur, ledit dépôt restera acquis au bailleur à titre de premiers dommages et intérêts.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou du règlement de copropriété qui fait également la loi des parties (si les locaux loués sont soumis à ce régime), ou encore d'inexécution des obligations imposées au preneur par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

Si dans ce cas, le preneur se refusait à quitter les lieux loués, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par M. le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

CLAUSE PENALE

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le locataire d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier 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.

L XN

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 4 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, restera acquis au bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductible du seul préjudice résultant de cette résiliation, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du preneur, ayant ou non provoqué cette résiliation.

L'indemnité d'occupation à la charge du preneur en cas de non délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de 50 %.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous ses ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible.

Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

Réglementation sur l'amiante - L'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application des articles L.1334-13 et R.1334-14 I du Code de la santé publique, comme ayant été bâti en vertu d'un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997.

Cependant, contrairement aux dispositions de l'article R.1334-18 du Code de la santé publique, le propriétaire bailleur déclare ne pas avoir fait réaliser un état précisant la présence ou l'absence de matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante tels que mentionnés à l'annexe 13-9 dudit code.

Les parties, parfaitement informées des conséquences éventuelles de cette situation par les explications que leur en a données le notaire soussigné, déclarent vouloir en faire leur affaire personnelle, et requièrent expressément le notaire soussigné de recevoir le présent acte.

Le bailleur déclare également être informé que conformément à la législation en vigueur, les occupants peuvent obtenir communication de ce document à première demande écrite de leur part auprès du propriétaire.

Le cas échéant, le propriétaire est tenu de communiquer aux occupants de l'immeuble bâti la fiche récapitulative du " dossier technique amiante " dans un délai d'un mois après sa constitution ou sa mise à jour.

Diagnostic de performance énergétique - Le bailleur déclare, qu'à sa connaissance, aucun diagnostic de performance énergétique, tel que défini à l'article L.134-1 du Code de la construction et de l'habitation, n'a encore été établi à ce jour.

XN L

Le locataire, parfaitement informé qu'en vertu de l'alinéa 2 de l'article L.134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation il ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation, déchargeant le notaire de toute responsabilité à ce sujet.

Etat des risques naturels et technologiques -

Réglementation générale :

Les dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées:

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du Jet du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - 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.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

Déclarations relatives à la situation de l'immeuble au regard des risques naturels et technologiques majeurs

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L. 125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, est intervenu.

Etat des risques

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques est demeuré ci-joint et annexé après mention.

XN L

Cet état fait mention de l'existence sur la commune des Plans de prévention des risques naturels suivants :

1°) Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels (PPRn)

- * L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit
- * L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation
- * L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé.
- * Les risques naturels pris en compte sont : inondation et coulées de boue.
- * L'immeuble n'est pas concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels.

2°) Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers (PPRm)

- * L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un PPRm prescrit
- * L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un PPRm appliqué par anticipation
- * L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un PPRm approuvé
- * L'immeuble n'est pas concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR miniers.

3°) Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRt)

- * L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'étude d'un PPRt prescrit et non encore approuvé
- * L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPRt approuvé
- * L'immeuble n'est pas concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR technologiques.

4°) Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

- * L'immeuble est situé dans une commune de sismicité « zone 1 ».

Le preneur reconnaît avoir été informé, tant par le rédacteur des présentes que connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques naturels prévisibles applicables en l'espèce.

Par suite, les décisions prises ou à prendre par les Maires des communes concernées dans le cadre de cet arrêté conduisent ou conduiront, soit à restreindre, soit à anéantir les droits de construire attachés à l'immeuble concerné.

Le preneur prend acte de cette information, déclarant en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque pour s'être personnellement renseigné dès avant ce jour auprès des services compétents.

XN 

Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le bailleur déclare, 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 ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Les parties entendent assujettir les présentes à la taxe à la valeur ajoutée qui sera à la charge du preneur en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du bailleur en même temps que chaque règlement.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sans aucune exception ni réserve, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au bailleur, seront supportés par le *bailleur*.

Le preneur ou ses ayants droits devra, en outre, rembourser au bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions des présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, savoir :

- Le bailleur, en son domicile sus-indiqué,
- Le preneur, en son domicile sus-indiqué et, ensuite dans les lieux loués.

DONT ACTE, rédigé sur QUATORZE pages.

Fait et passé à VAILLY SUR AISNE, au siège de la Société Civile Professionnelle sus-énoncée.

Les jour, mois et an susdits,

[Signature]

XN

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le Notaire.

Le présent acte comprenant :

renvoi *néant*
mot nul *néant*
ligne nulle *néant*
blanc barré *néant*
chiffre rayé *néant*

XN *l*

Mr NEVEUX



Me LEMOINE-BRUYERRE

