

DOSSIER : ODOLANT/SARL SAINT LEO
NATURE : Renouvellement de bail commercial
DATE : 04/07/2019
REFERENCE : HG / AL

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF
LE QUATRE JUILLET

A RECU le présent acte authentique électronique à la requête des parties ci-après
identifiées, contenant : RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL.

BAILLEUR

PRENEUR

AUTRES INTERVENANTS

INTERVENTION DES CAUTIONS

PRESENCE – REPRESENTATION

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

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

EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE

I. Conclusion du bail commercial .

Ce bail a été conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1er Avril 1990 pour se terminer le 31 Mars 1999.

Ce bail a été consenti et accepté moyennant un loyer annuel de dix-neuf mille cents francs (19.200,00 Frs) payable mensuellement et d'avance le premier de chaque mois. Lequel loyer a été stipulé révisable à l'expiration de chaque période triennale, dans les conditions prescrites par le décret du 30 Septembre 1953, ledit loyer indexé sur l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE. L'indice de base étant celui du 3^{ème} trimestre de l'année 1989 soit 929.

II. Cession du bail commercial

Le montant du loyer était alors de VINGT ET UN MILLE CENT SOIXANTE HUIT FRANCS (21.168,00 Frs) par an.

III. Renouvellement du bail commercial

Ce bail a été conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1er Avril 1999 pour se terminer le 31 Mars 2008.

Le montant du loyer était alors de VINGT ET UN MILLE HUIT CENT CINQUANTE FRANCS et VINGT CENTIMES (21.850,20 Frs) par an.

IV. Cession du bail commercial

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 10 Octobre 2000, l

, sus nommés, ont cédé à

le droit pour le temps qui en restait à courir sur le bail ci-dessus visé.

V. Cession du bail commercial

Aux termes d'un acte reçu par _____, notaire à ALENCON (Orne), _____, sus nommés, ont cédé à

leurs droits sur le bail ci-dessus visé, reconduit tacitement depuis le 31 Mars 2008, terme fixé par le contrat initial, conformément à l'article 1738 du code civil.

Le montant du loyer était alors de QUATRE MILLE HUIT EUROS (4.008,00 €) par an.

Au jour du présent acte, le montant actuel du loyer est QUATRE MILLE CINQ CENT QUARANTE-SEPT EUROS QUARANTE-HUIT CENTIMES (4.547,48 €) par an.

VI- Cession du fonds de commerce par

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 25 mai 2009, la société SAINT LEO a acquis de _____, le fonds de commerce, sus-visé, avec le droit au bail correspondant aux locaux loués.

VII – Renouvellement de bail commercial

Aux termes d'un acte reçu _____ le 28 mai 2009, _____ ont donne a bail a loyer, en renouvellement du bail sus énoncé, à la SARL SAINT LEO, les locaux dont la désignation suit.

VIII – Cession de parts sociales de la SARL SAINT LEO

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 27 juin 2012, _____
) ont cédé les parts qu'ils détenaient dans la SARL SAINT LEO au
 profit de

IX – Avenant au bail commercial

Aux termes d'un acte d'un acte reçu par _____, notaire à
 ALENCON, le 27 juin 2012, il a été procédé à un avenant au bail commercial dont s'agit
 dans les termes ci-après rapportés.

Monsieur _____
 se substituer purement et simplement aux lieu et place de _____
 en qualité de cautions solidaires du paiement des loyers dus par la SARL SAINT LEO au
 BAILLEUR.

_____ déclarent :

- approuver la substitution de caution,
- se la tenir pour signifier, de façon que _____ soient
 déchargés de tout engagement concernant le bail commercial consenti à la SARL SAINT
 LEO, sus visé,
- dispenser le notaire soussigné de faire la signification prévue à l'article 1690
 du Code civil.

Tous les autres conditions du bail sus visé restent inchangées.

Après accord sur les conditions et le prix du loyer, les parties ont procédé au
 renouvellement ainsi qu'il suit :

RENOUVELLEMENT DU BAIL

Par les présentes le BAILLEUR, donne à bail à loyer, 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 locaux dont la désignation suit.

DESIGNATION

Sur la commune de ALENCON (Orne) 2 rue Saint Léonard .

Dans un immeuble sis commune d'ALENCON 2 rue Saint Léonard, les parties
 suivantes dudit immeuble :

- au rez de chaussée : une salle de café sur rue, une petite salle, une cuisine,
 Partie de la cour comprenant caveau et toilettes.
- au sous-sol : la totalité de la cave.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
BW	230	2 rue Saint Léonard		01	31
BW	312	rue Saint Léonard			44
Contenance totale				01	75

RÉSERVE

Etant observé que les bailleurs auront un droit d'accès au dégagement situé sous l'escalier desservant le 1^{er} étage, dégagement situé à l'entrée de la cave louée au preneur, comme il sera dit ci-après.

Il est expressément convenu entre les parties que pour accéder à la partie de l'immeuble non comprise au présent bail, les bailleurs n'auront aucun droit de passage ni d'accès par les locaux compris aux présentes.

Monsieur et Madame ODOLANT devront donc faire leur affaire personnelle de l'accès à la partie d'immeuble non louée, sans recours contre les preneurs.

Etant ici précisé que les bailleurs ont un accès à la partie qu'ils occupent au 1^{er} étage, par un escalier situé dans l'immeuble voisin cadastré sous les références section BW n°667.

Il est expressément convenu que les bailleurs et leurs ayants droit et ayants cause à un titre quelconque auront le droit d'accéder au compteur d'eau ayant trait aux locaux non compris au présent bail afin de relever la consommation les concernant et pour si besoin est, procéder à la coupure de l'eau en cas de nécessité. Les bailleurs disposeront ainsi d'une clef pour accéder à ladite cave dans laquelle se trouve ledit compteur.

DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter rétroactivement du 1^{er} mai 2018 pour se terminer le 30 avril 2027

Congé par le PRENEUR

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 exploit d'huissier, au moins six mois avant la fin de la période triennale.

Le PRENEUR a également la faculté de donner congé à tout moment mais dans les formes et délai prévus à l'article L.145-9 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.

Congé par le BAILLEUR

Le BAILLEUR a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, afin de construire, de reconstruire ou de 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.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent renouvellement de bail a lieu aux mêmes charges et conditions que celles stipulées dans le précédent renouvellement du bail d'origine du 24 mars 1999 et dans celles stipulées dans le renouvellement de bail du 28 mai 2009, et ci-après littéralement rapportées.

CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DU RENOUVELLEMENT DE BAIL DU 28 MAI 2009

DESTINATION DES LIEUX

Les parties déclarent expressément modifier le bail d'origine en date du 24 Mars 1999 en ce qui concerne la destination des lieux loués, et donner leur accord sur la nouvelle rédaction ci-dessous :

LE BIEN présentement loué devra servir au PRENEUR exclusivement à l'exploitation d'un fonds de commerce de CAFE – BAR – BRASSERIE – SNACK – VENTE DE PRODUITS DU TERROIR, VENTE DE PETITS OBJETS DE DECORATION ET DE MEUBLES DE DECORATION, – VENTE DE FLEURS COUPEES ET DE DECORATIONS FLORALES – ORGANISATION DE SOIREES MUSICALES ET CULTURELLES sous réserve de la mise en oeuvre des dispositions de l'article L.145-47 du Code de commerce ouvrant au PRENEUR la possibilité d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires.

CHANGEMENT D'ACTIVITÉ

En application des articles L. 145-47, L. 145-48 et L. 145-49 du Code de commerce, LE PRENEUR aura la possibilité de demander au BAILLEUR, par acte extrajudiciaire, s'il est autorisé à exercer dans ces lieux une ou plusieurs activités différentes que celles prévues au bail. Cette demande comportera à peine de nullité, l'indication des activités envisagées, et sera dénoncée aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce, par acte extrajudiciaire.

LE PRENEUR 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 ces locaux.

Etant ici précisé qu'un tel changement d'activité peut motiver le paiement, à la charge du PRENEUR, d'une indemnité égale au montant du préjudice dont LE BAILLEUR établirait l'existence.

Enfin, conformément aux dispositions de l'article L. 145-50 du Code de commerce, LE BAILLEUR, constatant un tel changement d'activité, aura la possibilité, en contrepartie de l'avantage procuré, de demander au moment de la transformation, la modification du prix du bail sans qu'il y ait lieu d'appliquer les dispositions des articles L. 145-37 à L. 145-39.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

I - CONCERNANT LE PRENEUR

Le présent renouvellement de bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que LE PRENEUR s'oblige à bien et fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au BAILLEUR.

ARTICLE 1 – ETAT DES LIEUX

LE PRENEUR prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucune remise en état, ni réparation, ni aucun travail, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet, et sans pouvoir exercer aucun recours contre le BAILLEUR pour vices de constructions, dégradations, voirie, insalubrité, humidité, infiltration, cas de force majeure et toutes autres causes quelconques intéressant l'état des locaux loués.

LE PRENEUR se déclarant prêt à supporter tous inconvénients en résultant et à effectuer, à ses frais, toutes les réparations et remise en état que nécessiterait l'état des lieux, même celles nécessitées par la vétusté et l'usure.

Dans le mois de l'entrée en jouissance, il sera dressé contradictoirement entre les parties, un état des lieux aux frais du PRENEUR. A défaut de cet état des lieux, le PRENEUR sera réputé avoir reçu les lieux en parfait état, sans que, postérieurement il puisse établir la preuve contraire.

ARTICLE 2 – ENTRETIEN – RÉPARATIONS

LE PRENEUR devra entretenir, pendant tout le cours du bail, les lieux loués constamment en bon état de réparations locatives et d'entretien, notamment les peintures, fermetures, ferrures, plomberie et autres.

L'entretien en excellent état de propreté et de présentation de la devanture de la boutique sera entièrement à sa charge, en ce compris, le cas échéant, rideau de fermeture, porte, boiserie, vitrine, etc.

Les peintures devront être refaites tous les cinq (5) ans.

Les fermetures métalliques seront maintenues en état de graissage soigneux.

Il entretiendra également les robinets d'eau et de gaz en bon état de fonctionnement et généralement fera son affaire personnelle de l'entretien, de la remise en état et de toutes réparations de quelque nature qu'elles soient, et même de tous remplacements qui deviendraient nécessaires. Le tout relativement aux plomberie, fumisterie, menuiserie, serrurerie, appareils électriques, de chauffage, d'eau, carrelages, marquises, peinture, cuvette des W.C., appareils de chasse d'eau, évier, robinetterie, parquets, et , en général, à tout ce qui pourra garnir les lieux loués, sans aucune exception ni réserve, et sans que l'énonciation qui précède puisse être interprétée comme une reconnaissance par les propriétaires de l'existence dans les lieux loués des accessoires auxquels ces énonciations se rapportent.

ARTICLE 3 – GARANTIE

LE PRENEUR garnira et tiendra constamment garnis tant la boutique que les autres locaux, de matériel, marchandises, objets et effets mobiliers, en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de l'exécution de toutes les conditions du bail.

ARTICLE 4 – CONDITIONS GÉNÉRALES DE JOUISSANCE

LE PRENEUR devra jouir des lieux loués en bon père de famille suivant leur destination.

EXPOSITION AUX FENETRES

Il ne pourra exposer ni caisses, ni pots de fleurs, ni linges, objets quelconques, aux murs et fenêtres de l'immeuble.

TROUBLES

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux autres aux voisins ; notamment, il devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tous bruits, odeurs et fumées et pour empêcher l'introduction et l'existence de tous animaux ou insectes nuisibles tels.

SURVEILLANCE DU PERSONNEL

Il devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à sa bonne tenue, faire en sorte qu'il ne trouble pas les voisins par des cris, des conversations, des chants ou de toute autre manière.

Il ne pourra avoir dans les lieux loués aucun chat, chien, perroquet ou autre animal pouvant incommoder les voisins par ses cris ou la mauvaise odeur qu'il dégagerait, à peine de dommages intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au BAILLEUR.

RAMONAGE – CHAUFFAGE

Il devra faire ramoner à ses frais, par l'entrepreneur du propriétaire, les cheminées, poêles, fourneaux et conduits de fumées pouvant desservir les lieux loués, toutes les fois qu'il sera nécessaire suivant les prescriptions administratives et en fin de bail (une fois par an).

CHARGES DE VILLE, DE POLICE ET AUTRES

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que LE BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

En particulier, il ne devra rien faire personnellement dans les lieux loués, qui puisse faire tomber les propriétaires sous l'application de la législation en matière d'habitation insalubre.

Il est expressément convenu que les BAILLEURS n'entendent n'être tenus qu'au clos et au couvert, à l'exclusion de toutes autres réparations ou travaux.

Il supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien, ou de dégradations résultant de son fait ou de celui de sa clientèle ou de son personnel.

A l'expiration du bail, il rendra le tout en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.

Il sera responsable de tous accidents et avaries quelconques qui pourraient résulter de tous services et installations de l'immeuble.

Si pour une cause quelconque, le remplacement des installations ou appareils dont il est parlé ci-dessus devenait nécessaire même par suite d'usure, de vétusté, de force majeure ou d'exigence administrative, il serait entièrement à la charge du PRENEUR, sans recours contre le BAILLEUR.

Si, au cours du bail, l'Administration ou une entreprise concessionnaire d'un service public (par exemple Eau, Gaz, Electricité, Téléphone) venaient à exiger une quelconque modification aux lieux loués ou aux installations du service concédé, les frais de ces modifications seraient intégralement supportés par LE PRENEUR.

Il en serait ainsi, entre autre, si Electricité de France demandait que soient effectués des travaux modificatifs à l'installation d'électricité pour mettre celle-ci en conformité avec les normes exigées par les règles de sécurité.

Il est en outre spécialement stipulé et convenu que les travaux, aménagement et réparation quelconques qui pourraient être nécessités par le respect de la réglementation législative et réglementaire notamment en matière de sécurité et d'hygiène ou pour le respect de la législation du travail seront supportés par les PRENEURS qui s'y obligent expressément.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle, de manière 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 transformation et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués, et devra prévenir sans aucun retard, et par écrit, sous peine d'en être tenu personnellement responsable le BAILLEUR de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au BAILLEUR.

VENTES PUBLIQUES

En aucun cas, même après décès, ou en vertu d'une décision de justice, il ne pourra être procédé dans les locaux loués à aucune vente publique de meubles ou autres objets mobiliers.

ABUS DE JOUISSANCE

D'une façon générale, le PRENEUR ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du présent bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

ARTICLE 5 – CONDITIONS SPÉCIALES À LA BOUTIQUE

OUVERTURE – ACHALANDAGE

La boutique devra être tenue constamment ouverte et achalandée sans possibilité de cesser de l'affecter à la destination ci-dessus indiquée. Toutefois, LE PRENEUR pourra les fermer pendant la période des vacances, pour la durée en usage dans la profession et, selon les mêmes usages, opérer les fermetures hebdomadaires.

VITRINES

Il devra garnir avec goût les vitrines de la boutique, vues de l'extérieur, et les tenir bien éclairées dès la tombée du jour jusqu'à la fermeture, sauf bien entendu prescriptions administratives contraires.

ETALAGE EXTÉRIEUR – ÉVENTAIRE

Il ne pourra être fait, en dehors de la boutique, sur la voie publique, aucun étalage, éventaire de marchandises ou autre installation de cette nature, et le PRENEUR ne devra laisser séjourner aucun objet sur le trottoir.

INSTALLATIONS EXTÉRIEURES

Il ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR et après avoir obtenu 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, en raison desdites installations.

ENSEIGNES

Il 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 cette façade. Il ne pourra mettre aucun écriteau sur la façade.

Il veillera à ce que les enseignes qu'il aurait placées soient toujours solidement maintenues. Il sera seul responsable des accidents que leur pose (qui sera en tout état de cause à ses frais, risques et périls) ou leur existence pourraient occasionner.

En fin de bail, il aura le droit d'indiquer son changement de domicile par une affiche ou calicot apposé sur la façade de la boutique.

Il ne pourra effectuer dans les locaux aucun travail bruyant d'emballage ou autre.

ARTICLE 6 – JOUISSANCE DES LOCAUX A USAGE D'HABITATION

Bien que la location résultant des présentes soit, dans son ensemble, commerciale, ainsi qu'il a été déjà dit ci-dessus, le PRENEUR devra, pour la jouissance des locaux à usage d'habitation, les occuper dans les conditions d'une location bourgeoise, et conformément aux usages généraux.

ARTICLE 7 – CHANGEMENT DE DISTRIBUTION – MODIFICATION MATÉRIELLE DES LIEUX

LE PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués aucune construction ni aucun percement de murs, cloisons et planchers, ni aucun changement de distribution ou installations sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

Les travaux qui seraient autorisés par celui-ci seront faits aux frais du PRENEUR sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires et vacations seront payés par ledit PRENEUR.

LE BAILLEUR se réserve la faculté, à la fin du bail, de demander la remise des lieux dans leur état primitif, aux frais du PRENEUR, dans les conditions indiquées au paragraphe 8 ci-après.

ARTICLE 8 – AMÉLIORATIONS

Tous travaux, améliorations, embellissements, installations et décors qui seraient faits dans les lieux loués par LE PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, pendant le cours du bail (y compris tous appareils placés par LE PRENEUR pour l'usage desdits lieux à l'exception cependant des appareils mobiles et ceux simplement boulonnés ou vissés) et d'une manière générale toutes installations à demeure faites par LE PRENEUR, resteront en fin du présent bail, à quelque époque et de quelque manière qu'elles arrivent, la propriété du BAILLEUR, sans indemnité quelconque de sa part.

LE BAILLEUR aura toujours le droit, sauf s'il a autorisé les travaux, de préférer exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais exclusif du PRENEUR.

LE PRENEUR ne pourra plus supprimer les travaux ainsi exécutés au cours des présentes, sans le consentement du BAILLEUR, lesdits travaux se trouvant incorporés à l'immeuble du fait de leur exécution et LE PRENEUR perdant tous droits de propriété à leur égard.

ARTICLE 9 – TRAVAUX

LE PRENEUR souffrira que LE BAILLEUR fasse, pendant le cours du bail, aux locaux loués, quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que celle-ci excéderait quarante jours, et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution de loyer, à la condition qu'ils soient exécutés sans interruption, et notamment tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement ainsi que tous travaux aux murs mitoyens et passages de canalisations, poses de poteaux, piliers, et, également, tous travaux d'améliorations ou constructions nouvelles que LE BAILLEUR estimerait nécessaires utiles, ou même convenables de faire exécuter.

Il est néanmoins précisé que la présente disposition ne s'applique qu'aux travaux qui seraient rendus nécessaires par le bon entretien de l'immeuble et ne s'étend pas aux travaux que LE BAILLEUR jugerait simplement utile de faire effectuer, notamment aux travaux d'amélioration et aux constructions nouvelles. Mais à ce sujet, il est rappelé que LE PRENEUR ne pourra mettre aucun obstacle aux travaux que le propriétaire se

proposerait d'entreprendre et qui auraient pour objet d'améliorer le confort de l'immeuble.

A ce sujet, notamment, il est rappelé que LE PRENEUR ne pourra mettre obstacle aux travaux que le propriétaire se proposerait d'entreprendre, et qui auraient pour objet d'améliorer le confort des locaux loués, ainsi que les prescriptions de l'article 8 de la loi n°64-1278 du 23 Décembre 1964, la liste de ces travaux étant celle établie par le décret n°64-1357 du 30 Décembre 1964.

Il ne pourra, non plus, s'opposer aux travaux dont l'immeuble pourrait être l'objet dans le cadre de la loi n°62-903 du 4 Août 1962, tendant à faciliter la restauration immobilière.

LE PRENEUR devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins quelque gêne qui puisse en résulter pour l'exploitation de leur commerce ou pour pénétrer dans les lieux loués sauf leur recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins ou contre qui il y aura lieu, mais en laissant toujours LE BAILLEUR hors de cause.

Enfin, il supportera tous les travaux de ravalement, travaux à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées à ses frais.

ARTICLE 10 – IMPÔTS PERSONNELS

LE PRENEUR acquittera ses contributions personnelles, contribution mobilière, patente, et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est et sera assujéti 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.

ARTICLE 11 – IMPÔTS FONCIERS

Les impôts fonciers afférents aux locaux loués seront supportés et acquittés par le PRENEUR qui s'y oblige, à titre de complément de loyer. Les parties conviennent que la part à leur charge est fixée d'un commun accord au tiers de la totalité de l'imposition de l'ensemble de l'immeuble.

ARTICLE 12 – 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 du tout à toute réquisition du propriétaire.

Ainsi qu'il a été stipulé précédemment, si l'activité exercée par le preneur entraînait, soit pour le bailleur, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, celui-ci devrait rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

Dans le cas d'incendie, les sommes qui seront dues au PRENEUR par la ou les compagnies d'assurances, formeront aux lieu et place des objets mobiliers et du matériel, et jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du BAILLEUR, les présentes valant transport en garantie à celui-ci de toutes indemnités d'assurances, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur de la copie exécutoire des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

ARTICLE 13 – 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 les lieux loués et les visiter pour constater leur 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 PROPRIETAIRES voisins.

EN CAS DE VENTE ET EN FIN DE BAIL

En cas de mise en vente des locaux, le *PRENEUR* devra laisser visiter lesdits lieux tous les jours de 15 heures jusqu'à 19 heures, sans interruption.

Cette faculté pourra être renouvelée autant de fois qu'il plaira au propriétaire, tant que les lieux loués ne seront pas vendus, et elle profitera à tous les propriétaires successifs.

Le *PRENEUR* devra laisser visiter les lieux loués pendant les six mois qui précéderont l'expiration du bail, dans les mêmes conditions que ci-dessus, et devront 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 écrites du *BAILLEUR* ou de leur représentant.

Dans le cas, où par le fait du *PRENEUR*, le propriétaire n'aurait pas pu mettre en location et laisser en visiter les lieux loués, en faire la livraison à un nouveau locataire ou les occuper lui-même, si telle était son intention, il aurait droit à une indemnité au moins égale à un terme de loyer, sans préjudice de tous dommages-intérêts et de toutes sommes qui pourraient être dues à un titre quelconque.

ARTICLE 14 – DÉMOLITION DES LIEUX LOUÉS – EXPROPRIATION

Dans le cas où, pour une cause quelconque, (vices de construction, reculement, alignement, ect...) et pour toute autre cause indépendante de la volonté du *BAILLEUR*, les lieux loués viendraient à être démolis ou détruits, entièrement ou partiellement, le présent bail sera résilié purement et simplement sans indemnité à la charge du *BAILLEUR*.

Le présent bail sera également résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du *BAILLEUR*, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE 15 – TAXES LOCATIVES

Le *PRENEUR* devra rembourser au *BAILLEUR*, en même temps que chaque terme de loyer, les taxes locatives ainsi que les différentes prestations et fournitures que les propriétaires sont en droit de récupérer contre les locataires et, notamment, celles énumérées à l'article 38 de la loi du 1^{er} Septembre 1948. Il acquittera en outre le droit au bail et la taxe additionnelle.

ARTICLE 16 – INTERRUPTION DANS LE SERVICE DES INSTALLATIONS DES LIEUX LOUES

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 côté, devra faire le nécessaire pour limiter cette interruption au minimum à moins qu'il ne soit en son pouvoir de la faire cesser.

ARTICLE 17 – CHANGEMENT D'ETAT

Le changement d'état des locataires devra être notifié au BAILLEUR dans le mois de l'événement, sous peine de résiliation des présentes, si bon semble audit BAILLEUR, et sous réserve de la notification prescrite par l'article 1690 du Code Civil

ARTICLE 18 – ENGAGEMENT DIRECT EN CAS D'APPORT EN SOCIÉTÉ

Dans le cas où le PRENEUR viendrait à faire apport à une société du fonds de commerce qu'il exploite dans les lieux loués, ladite société devra prendre l'engagement direct envers le propriétaire, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires, que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que les propriétaires puissent exercer tous leurs droits et actions contre la société, le tout sous peine de résiliation des présentes si bon semble au BAILLEUR, et sous réserve de la notification prévue à l'article 1690 du Code Civil.

En cas d'apport à une Société à Responsabilité Limitée, le BAILLEUR pourra exiger de chaque associé la souscription à son profit d'un engagement solidaire et personnel ou d'un cautionnement pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes, et, en cas de refus, il pourrait demander la résiliation du bail.

En cas de cession à une Société à Responsabilité Limitée, l'acte devra contenir l'engagement personnel, solidaire de chaque associé ou un cautionnement par ceux-ci pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes, sous peine de résiliation du présent bail, si bon semble au PRENEUR.

Les stipulations qui précèdent, relatives au cas d'apport à une Société à Responsabilité Limitée ou de cession à une société de même nature, ne dispensent pas la société bénéficiaire de l'apport ou la société cessionnaire de faire signifier l'acte, conformément à l'article 1690 du Code Civil, sauf dispense expresse par acte notarié.

ARTICLE 19 – CESSIONS – SOUS-LOCATIONS

LE PRENEUR ne pourra, dans aucun cas, et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, en totalité ou en partie, si ce n'est à son successeur dans son commerce, mais en totalité seulement, à charge, en ce cas, de demeurer garant et répondant solidaire avec le cessionnaire et tous occupants successifs, du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des conditions du bail.

Dans toutes les cession, le cessionnaire devra s'engager directement envers le BAILLEUR, et une copie exécutoire de chaque cession devra être remise au BAILLEUR, sans frais de déplacement pour lui, dans le mois de la signature, le tout à peine de nullité de la cession à l'égard dudit BAILLEUR et de résiliation des présentes, si bon semble à ce dernier, le tout indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code Civil, sauf dispense par acte notarié.

En outre, toute cession devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui des présentes et de tous actes modificatifs ultérieurs lequel loyer sera stipulé payable directement au propriétaire.

Le PRENEUR ne pourra, en aucun cas, sous-louer des locaux, en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, ni les prêter même à titre gratuit.

Néanmoins, s'il venait à mettre son fonds de commerce en location gérance, il pourrait faire une sous location des lieux au locataire gérant, à condition que celle-ci soit un accessoire du contrat de gérance.

Toute cession ou sous-location devra avoir lieu par acte notarié auquel LE BAILLEUR sera appelé. Cet acte sera reçu par l'un des notaires de la SCP dénommée en-tête des présentes.

ARTICLE 20 – TOLÉRANCES

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.

ARTICLE 21 – LOIS ET USAGES LOCAUX

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

ARTICLE 22 – LOYER ET FIN DE BAIL

Si par erreur, pendant les six 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 reconduction, sauf, bien entendu, l'effet de toutes dispositions légales en la matière.

ARTICLE 23 – REMISE DES CLEFS

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, fût-elle 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 locataire et leur acceptation par LE BAILLEUR ne portera aucune atteinte à son droit de répercuter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

ARTICLE 24 – SIGNIFICATIONS

Par dérogation aux dispositions du décret sus-énoncé du 30 Septembre 1953, toutes significations, demandes et autres prévues par ce décret ne seront valablement faites qu'à la personne du BAILLEUR et à son domicile

II- CONCERNANT LE BAILLEUR

ARTICLE 25

De son côté, LE BAILLEUR s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage mais sans que cette obligation déroge en quoi que ce soit à tout ce qui a été dit ci-dessus et notamment aux obligations mises à la charge du PRENEUR en ce qui concerne

les travaux qui deviendraient nécessaires aux devantures, vitrines, volets et rideaux de la boutique.

ARTICLE 26 – NON RESPONSABILITÉ DU BAILLEUR

LE BAILLEUR ne garantit pas LE PRENEUR et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

a) En cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement de troubles apportés par des tiers par voie de fait.

Le PRENEUR accepte expressément cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir.

b) En cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus à l'article 16 ci-dessus, dans le service des installations des lieux loués, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, de l'électricité et de tous autres services provenant, soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous autres cas de force majeure.

c) En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.

d) Dans le cas où les lieux loués seraient inondés ou envahi par les eaux pluviales ou autres, fuites d'eau, écoulement par chéneaux, parties vitrées, ect....

LE PRENEUR devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du BAILLEUR.

Pour plus de sécurité, LE PRENEUR devra contracter toutes assurances nécessaires, de façon que la responsabilité du BAILLEUR soit entièrement dégagée.

ARTICLE 27 – CONDITIONS PARTICULIERES

Il est expressément convenu entre les parties que pour accéder à la partie de l'immeuble non comprise au présent bail, les bailleurs n'auront aucun droit de passage ni d'accès par les locaux compris aux présentes.

Monsieur et Madame ODOLANT devront donc faire leur affaire personnelle de l'accès à la partie d'immeuble non louée, sans recours contre les preneurs.

Il est expressément convenu que les bailleurs et leurs ayants droit et ayants cause à un titre quelconque auront le droit d'accéder au compteur d'eau ayant trait aux locaux non compris au présent bail afin de relever la consommation les concernant et pour si besoin est, procéder à la coupure de l'eau en cas de nécessité. Les bailleurs disposeront ainsi d'une clef pour accéder à ladite cave dans laquelle se trouve ledit compteur. »

LOYER

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer annuel de CINQ MILLE CINQ CENT SOIXANTE-SEIZE EUROS SOIXANTE-SEIZE CENTIMES (5.576,76 €) que LE PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire porteur de ses titres et pouvoirs mensuellement et d'avance, le premier de chaque mois à compter de la date de départ du présent bail.

Tous paiements seront effectués par virement postal ou bancaire à un compte désigné au PRENEUR par LE BAILLEUR ou au domicile du BAILLEUR.

Toutefois, à défaut de paiement lors de la présentation de la quittance, le montant de celle-ci deviendra portable au domicile de son signataire ou à l'endroit indiqué par celui-ci sans que la présente clause puisse, en aucun cas, être un motif pour retarder le paiement.

INDEXATION 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 (ILC) établi par l'I.N.S.E.E., 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 quatrième trimestre 2017 qui ressort à 111,33 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 Monsieur le Président du Tribunal de grande instance compétent, avec faculté encore pour les experts, en cas de désaccord, de s'en adjoindre un troisième pour les départager.

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.

INVENTAIRE DES CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES - REGLEMENT

Les parties indiquent que :

- le PRENEUR rembourse au BAILLEUR le montant de la taxe foncière afférente aux locaux loués à concurrence du tiers de la totalité de l'imposition de l'ensemble de l'immeuble ainsi que la taxe d'ordures ménagères.

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, si bon semble au BAILLEUR, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer contenant déclaration par LE BAILLEUR de son intention d'user de la présente clause et mentionnant ce délai, demeuré sans effet.

Si LE PRENEUR refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance compétent.

CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS

Le BAILLEUR n'optant pas pour le régime de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, le présent bail sera soumis à la contribution sur les revenus locatifs.

Cette contribution est à la charge du BAILLEUR.

Toutefois, l'article 76 de la loi 2005-1719 du 30 décembre 2005 a supprimé à compter de 2006 la contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL) des personnes physiques (article 234 undecies Code général des impôts) ainsi que celle due par les sociétés ou groupement relevant de l'article 8 du CGI dont aucun des associés n'est soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun (article 234 duodecies CGI).

Cette condition est appréciée à la date de la clôture de l'exercice. Une société de personnes pourra ainsi se trouver successivement soumise ou non à la CRL selon la qualité ou le régime fiscal de ses associés.

La présence d'un seul associé assujetti à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun, quelle que soit l'importance de sa participation dans les sociétés de personnes, conduit à l'assujettissement de cette dernière à la CRL sur la totalité des loyers perçus.

En conséquence, si le BAILLEUR est assujetti à la CRL, le PRENEUR s'engage à rembourser cette taxe ou toute autre taxe équivalente au BAILLEUR à première demande.

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.

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 %.

RENSEIGNEMENTS SUR L'IMMEUBLE LOUE

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

LE BAILLEUR déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, que :

Risques naturels

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN est concernée par un plan de prévention des risques naturels approuvé le 22 mai 2001, mis à jour, le ou les risques naturels pris en compte sont : inondation.

LE BIEN est situé dans le périmètre d'exposition délimité par ce plan ainsi qu'il résulte de la copie du dossier communal d'information et de la carte du diagnostic concernant LE BIEN demeures ci-annexées.

- LE BIEN ne fait pas l'objet de prescriptions de travaux.

Risques miniers

- Il n'existe pas de plan de prévention des risques miniers.

Risques technologiques

- Il n'existe pas de plan de prévention des risques technologiques.

Radon

- LE BIEN est situé dans une commune définie par l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français comme à potentiel radon significatif, classée en Zone 3 conformément aux dispositions de l'article R.1333-29 du Code de la santé publique.

Information relative à la pollution des sols

- LE BIEN ne se situe pas en secteur d'information sur les sols (SIS).

Zone de sismicité

- LE BIEN se situe en zone de sismicité faible (zone 2). En conséquence il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L.111-26 et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Sinistre

- LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles, minières ou technologiques, pour lesquels il a fait une déclaration de sinistre auprès de sa compagnie d'assurance.

Un état des "Risques et Pollutions" en date du 13 juin 2019, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé.

PACTE DE PREFERENCE

DROIT DE PRÉFÉRENCE DU 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. »

DROIT DE PRÉFÉRENCE DU BAILLEUR

Pour le cas où, le PRENEUR ci-après dénommé "le promettant", décidait de vendre le fonds de commerce exploité dans les locaux objet du présent bail, il s'oblige et oblige aussi ses héritiers, respectivement ses ayants cause, indivisiblement entre eux, fussent-ils mineurs ou autrement incapables, de choisir le BAILLEUR ci-après dénommé "le bénéficiaire", comme acquéreur de préférence à tous autres.

En conséquence, il est convenu que le bénéficiaire aura le droit d'exiger, s'il le désire, que les biens lui soient vendus pour un prix égal à celui qui serait offert au promettant par un tiers et aux mêmes conditions.

Le promettant adressera au bénéficiaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par ministère d'huissier un exemplaire original de l'offre d'achat du tiers amateur, laquelle devra préciser notamment le prix offert et ses modalités de paiement, la date et le mode de l'entrée en jouissance et toutes les conditions dérogatoires du droit commun, et sur laquelle devra obligatoirement figurer l'acceptation de l'offre par le promettant sous la condition suspensive que le bénéficiaire n'exerce pas son droit de préférence. Cette notification vaudra promesse de vente au bénéficiaire. Le bénéficiaire disposera d'un délai de 30 jours compté à dater de la réception de la lettre ou de la notification, pour faire savoir au promettant s'il accepte d'acquérir aux mêmes conditions. Cette acceptation sera faite soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par ministère d'huissier.

A défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire sera censé avoir renoncé à acquérir.

En cas de vente aux enchères publiques, par adjudication volontaire ou judiciaire, le promettant ou son représentant sera tenu de faire insérer au cahier des charges une disposition prévoyant que l'adjudication sera prononcée sous la condition suspensive que le bénéficiaire n'exerce pas dans les 30 jours son droit de préférence. Le bénéficiaire devra être informé de la date, du lieu et des conditions de l'adjudication au moins 30 jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par ministère d'huissier.

Le droit de préférence résultant de la présente clause ne pourra en aucun cas être cédé à un tiers, mais il passera aux héritiers et représentants du bénéficiaire soit personne physique, soit personne morale.

CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE

Aux présentes est à l'instant intervenue LA CAUTION ci-après dénommée :

Monsieur Alexandre PHOUMMASAK et Mademoiselle Sophie LENOIR, sus nommés.

Etant ici précisé que la dénomination 'LA CAUTION' désignera la ou les cautions qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge conjointement et solidairement entre elles, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

Laquelle, après avoir pris connaissance de tout ce qui précède, tant par elle-même que par la lecture qui lui en a été faite par le notaire soussigné, a déclaré se rendre et constituer, pour la durée du présent bail, caution solidaire du PRENEUR envers LE BAILLEUR pour le paiement du loyer, de ses charges, de tous intérêts de retard, indemnités et autres accessoires dus en vertu des présentes.

En conséquence, LA CAUTION sera tenue des paiements sus-visé, solidairement et indivisiblement avec LE PRENEUR, aux époques et de la manière stipulées aux présentes, sans bénéfice de discussion ni bénéfice de division, de sorte que LE BAILLEUR sera dispensé de discuter préalablement les biens du PRENEUR avant d'exercer ses droits contre LA CAUTION, et qu'en cas de pluralité de cautions, LE BAILLEUR pourra poursuivre chacune d'elles pour le tout, sans avoir à diviser son action.

Il est expressément convenu ce qui suit :

- LE BAILLEUR ne pourra accorder aucune prorogation de délai au PRENEUR sans le consentement exprès et par écrit de LA CAUTION sous peine de perdre tous recours et actions contre celle-ci,
- toute déchéance du terme s'appliquera à LA CAUTION comme au PRENEUR,
- en cas de décès de LA CAUTION avant l'extinction de ses obligations envers LE BAILLEUR, celles-ci seront assumées solidairement par ses héritiers et représentants.

FRAIS - ENREGISTREMENT

Le preneur paiera tous les frais des présentes, ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

Le preneur ou ses ayants droit 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.

Dans l'hypothèse où la formalité d'enregistrement serait requise par les parties, il sera alors perçu un droit fixe.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945, vos données personnelles font l'objet d'un traitement par l'Office pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées notamment 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, etc.) ;
- les Offices notariaux participant 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 faisant 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 afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

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.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, vous pouvez accéder aux données vous concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante :

cil@notaires.fr. Le cas échéant, vous pouvez également obtenir la rectification ou l'effacement des données vous concernant, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour motif légitime, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits.

Si vous pensez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

ELECTION DE DOMICILE

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

LE BAILLEUR en sa demeure ci-dessus indiquée.

LE PRENEUR dans les lieux loués.

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.

ANNEXES

La signature électronique du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE

Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jour, 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 sécurisé.

--	--

Etat des risques et pollutions

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

Attention ... s'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état. Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

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

n° du 22/05/2001 I mis à jour le I I
 Adresse de l'immeuble 2 rue Saint Léonard code postal ou Insee 61000 commune ALENGON

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)

- ☒ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N
- | | | | |
|----------|----------|------------|------------------------|
| prescrit | anticipé | approuvé X | ¹ oui X non |
| | | | date 22/05/2001 I |
- ¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
 inondations X autres
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN
- | | | |
|---|------------------|-------|
| ² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés | ² oui | non X |
| | oui | non |
- ☒ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR N
- | | | | |
|----------|----------|----------|------------------------|
| prescrit | anticipé | approuvé | ¹ oui non X |
| | | | date I I |
- ¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
 inondations autres
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN
- | | | |
|---|------------------|-------|
| ² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés | ² oui | non X |
| | oui | non |

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

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M
- | | | | |
|----------|----------|----------|------------------------|
| prescrit | anticipé | approuvé | ³ oui non X |
| | | | date I I |
- ³ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
 mouvement de terrain autres
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM
- | | | |
|---|------------------|-------|
| ⁴ Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés | ⁴ oui | non X |
| | oui | non |

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

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé
- | | | |
|---|------------------|-------|
| ⁵ Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :
effet toxique effet thermique effet de surpression | ⁵ oui | non X |
|---|------------------|-------|
- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé
- | | | |
|--|-----|-------|
| | oui | non X |
|--|-----|-------|
- > L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement
- | | | |
|--|-----|-------|
| | oui | non X |
|--|-----|-------|
- > L'immeuble est situé en zone de prescription
- | | | |
|---|------------------|-------|
| ⁶ Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés | ⁶ oui | non X |
| | oui | non |
- ⁶ Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location.
- | | | |
|--|-----|-----|
| | oui | non |
|--|-----|-----|

page 2/2

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

- > L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en
- | | | | | |
|-------------|----------|---------|---------|--------|
| zone 1 | zone 2 X | zone 3 | zone 4 | zone 5 |
| très faible | faible | modérée | moyenne | forte |

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

- > L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3
- | | |
|-------|-----|
| oui X | non |
|-------|-----|

Information relative à la pollution de sols

- > Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)
- | | |
|-----|-------|
| oui | non X |
|-----|-------|

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 X | non |
|-------|-----|

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

vendeur / bailleur

date / lieu
13/06/2010acquéreur / locataire
SARL SAINT LEO

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



Préfecture de l'Orne

Commune de ALENÇON (61001)

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

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

n° 2360-15-0049

du

21/05/15

mis à jour le : -

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

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

oui ☒ non

approuvé

date

22/05/01

aléa

Inondation

date

aléa

date

aléa

date

aléa

Les documents de référence sont :

Règlement et cartographie du zonage réglementaire

Consultable sur Internet ☒

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR t

oui non ☒

date

effet

date

effet

date

effet

Les documents de référence sont :

Consultable sur Internet

4. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques miniers [PPR m]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR m

oui non ☒

date

date

Les documents de référence sont :

Consultable sur Internet

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

en application des articles R 603-4 et R 125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255

La commune est située dans une zone de sismicité

Forte
zone 5Moyenne
zone 4Modérée
zone 3Faible
zone 2Très faible
zone 1

pièces jointes

6. Cartographie

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

La cartographie est en totalité accessible à partir du site internet des services de l'État dans l'Orne

www.orne.gouv.fr/ia

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

La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail www.prim.net dans la rubrique « Ma commune face aux risques »



Tous nos sites

English version



Suivez-nous



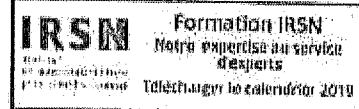
Faire avancer la sûreté nucléaire

Rechercher un article, sujet...

OK

Recherche avancée

Base de connaissances | Professions de santé | Presse



L'IRSN | LA RECHERCHE | ACTUALITÉS | AVIS ET RAPPORTS | PRESTATIONS & FORMATIONS | CARRIÈRES

Base de connaissances

Accueil > Base de connaissances > Surveillance de l'environnement > Expertises radioactivité naturelles > Les radon > Le radon

INSTALLATIONS NUCLEAIRES | SANTÉ ET RADIOPROTECTION | SURVEILLANCE DE L'ENVIRONNEMENT | NUCLEAIRE ET SOCIÉTÉ | MÉDIATHÈQUE | VOS QUESTIONS | GLOSSAIRE

Le radon

Connaitre le potentiel radon de ma commune

Au Sommaire

Le risque radon dans les habitations en 10 questions
D'où vient le radon ?
Pourquoi s'en préoccuper ?

Sommes-nous tous exposés ?
Connaitre le potentiel radon de ma commune
Comment connaître et réduire son exposition au radon ?

Autres thèmes

mines d'uranium
surveillance radioactivité naturelle
radiocécologie radon
sites et sols pollués
surveillance radioactivité

Théâtre radioactivité

échelles radioactivité

Sources radioactives

Teheran/Fukushima

Pourquoi une cartographie du potentiel radon ?

Le radon est présent en tout point du territoire et sa concentration dans les bâtiments est très variable : de quelques becquerels par mètre-cube (Bq m⁻³) à plusieurs milliers de becquerels par mètre-cube.

Parmi les facteurs influençant les niveaux de concentration mesurés dans les bâtiments, la géologie, en particulier la teneur en uranium des terrains sous-jacents, est l'un des plus déterminants. Être déterminé le potentiel radon des formations géologiques sur une zone géographique donnée, plus le potentiel est important, plus la probabilité de présence de radon à des niveaux élevés dans les bâtiments est forte. Sur certains secteurs, l'existence de caractéristiques particulières du sous-sol (failles, ouvrages miniers, sources hydrothermales) peut constituer un facteur aggravant en facilitant le transfert du radon vers la surface et ainsi conduire à modifier localement le potentiel.

La connaissance des caractéristiques des formations géologiques sur le territoire rend ainsi possible l'établissement d'une cartographie des zones sur lesquelles la présence du radon à des concentrations élevées dans les bâtiments est la plus probable. Ce travail a été réalisé par l'IRSN à la demande de l'Autorité de Sûreté Nucléaire et a permis d'établir une cartographie du potentiel radon des formations géologiques du territoire métropolitain et de l'Outre-Mer.

En savoir plus sur la cartographie du potentiel radon

La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN conduit à classer les communes en 3 catégories :

Catégorie 1

Les communes à potentiel radon de catégorie 1 sont celles localisées sur les formations géologiques présentant les teneurs en uranium les plus faibles. Ces formations correspondent notamment aux formations calcaires, salifères et argileuses constitutives des grands bassins sédimentaires (bassin parisien, bassin aquitain) et à des formations volcaniques basaltiques (massif central, Massif des Vosges, Antilles...).

Sur ces formations, une grande majorité de bâtiments présente des concentrations en radon faibles. Les résultats de la campagne nationale de mesure en France métropolitaine montrent ainsi que seulement 20% des bâtiments dépassent 100 Bq m⁻³ et moins de 2% dépassent 400 Bq m⁻³.

Catégorie 2

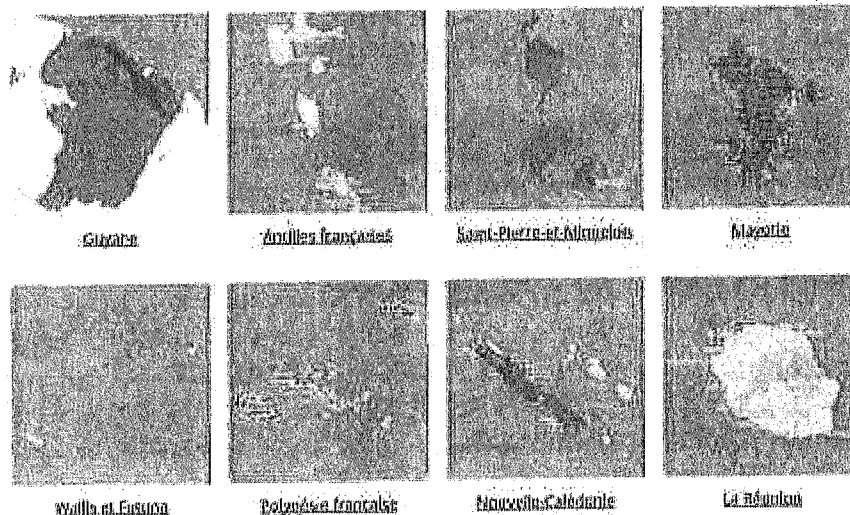
Les communes à potentiel radon de catégorie 2 sont celles localisées sur des formations géologiques présentant des teneurs en uranium faibles mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.

Les communes concernées sont notamment celles recoupées par des failles importantes ou dont le sous-sol abrite des ouvrages miniers souterrains. Ces conditions géologiques particulières peuvent localement faciliter le transport du radon depuis la roche jusqu'à la surface du sol et ainsi augmenter la probabilité de concentrations élevées dans les bâtiments.

Catégorie 3

Les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles qui sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations. Les formations concernées sont notamment celles constitutives de massifs granitiques (massif armoricain, massif central, Guyane française...) certains formations volcaniques (massif central, Pyrénées françaises, Mayotte...) mais également certains grès et schistes noirs.

Sur ces formations plus riches en uranium la proportion des bâtiments présentant des concentrations en radon élevées est plus importante que dans le reste du territoire. Les résultats de la campagne nationale de

[illegible]

© 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 2681, 2682, 2683, 2684, 2685, 2686, 2687,

Le fait que votre habitation soit localisée dans une commune à potentiel radon de catégorie 3 ne signifie pas forcément qu'elle présente des concentrations de radon importantes. Elle a toutefois nettement plus de risque que présenter que la même maison située dans une commune à potentiel radon de catégorie 1. Les concentrations peuvent par ailleurs atteindre des niveaux très élevés pour des caractéristiques architecturales ou des conditions de ventilation défavorables. Compte-tenu du risque sur la santé associé au radon, il est donc de ces conditions d'évaluer plus précisément l'exposition à laquelle vous êtes soumis.

Évaluer votre exposition actuelle du risque d'un déplacement de votre habitation. Ce déplacement consiste à modifier les caractéristiques du radon à l'intérieur d'un logement et rendre tout ce qui est possible de gérer soi-même. Point sur cette mesure qui sera représentative d'un état de référence dans les zones de vie prioritaires, sur une durée de plusieurs

sanitaires et de préférence sur la période hivernale (voir [savoir plus sur le protocole de mesure](#)). Le coût d'acquisition et de développement de ces détecteurs s'élève à quelques dizaines d'euros.

Lorsque la concentration mesurée s'avère élevée, il est alors nécessaire de rechercher des solutions pour réduire l'exposition au radon. Ces solutions consistent à limiter l'entrée du radon dans le bâtiment, en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment, et à améliorer la qualité (en favorisant le renouvellement de l'air intérieur (aération, ventilation).

➤ Plus d'informations sur les techniques de réduction du radon

Note : Dans le cas de certains lieux ouverts au public ou de certains lieux de travail, ce dépistage est obligatoire et doit être effectué par des organismes agréés. Pour en savoir plus sur le sujet : [La réglementation](#)

Comment se procurer un dosimètre radon et effectuer un dépistage ?

En France, plusieurs sociétés produisant des dosimètres radon et disposant de laboratoires permettant de les analyser. Vous pouvez contacter ces sociétés via leurs sites internet pour m'adresser vous-même le dépistage :

- [Analyse Radon \(société Alpha / Besirol\)](#)
- [Sainte Radon \(société Pange\)](#)
- [Radargaya laboratoires](#)

Vous pouvez également contacter un organisme agréé pour la mesure du radon afin qu'il vienne réaliser les mesures à votre domicile. Vous trouverez la liste des organismes agréés sur le site de l'Autorité de sûreté nucléaire (cf. liste des organismes agréés de mesure du radon).

(Dernière mise à jour : Mai 2018)

Page 1 de 234

L'IRSN

Présentation et missions
Institution et parts liées
Organisation
Ses missions
Offres de stages
Contact

RECHERCHE

Équipes de recherche
Programmes de recherche
Collaborations scientifiques
Publications scientifiques
Médias : Podcasts / PDF

PRESTATIONS ET FORMATIONS

Principales factures par salle française
Exemple de DAVAR
Prestations de dosimétrie et radioprotection
Prestations et études environnementales
Prestations pour les installations nucléaires et industrielles
Formations Radioprotection et PCN
Formations Sécurité nucléaire
Formation Sécurité civile
Laboratoire de Surveillance de l'Air

S'INFORMER

Actualités
Actualités réglementaires
Avis aux citoyens
Rapports d'expertise
Rapports aux groupes d'intérêt
Divers

PUBLICATIONS

Rapport annuel
Baromètre IRSN
Magazine Références
Lettre scientifique ARIA
Quotidien scientifique
Publications pour les professionnels

REPÈRES 41

Avril 2019
Au sommaire : recherche et expertise, une synthèse indispensable à la sûreté et à la radioprotection



Lire le magazine

S'ABONNER

IRSN

Recevez la newsletter

Saisissez votre adresse email

S'ABONNER

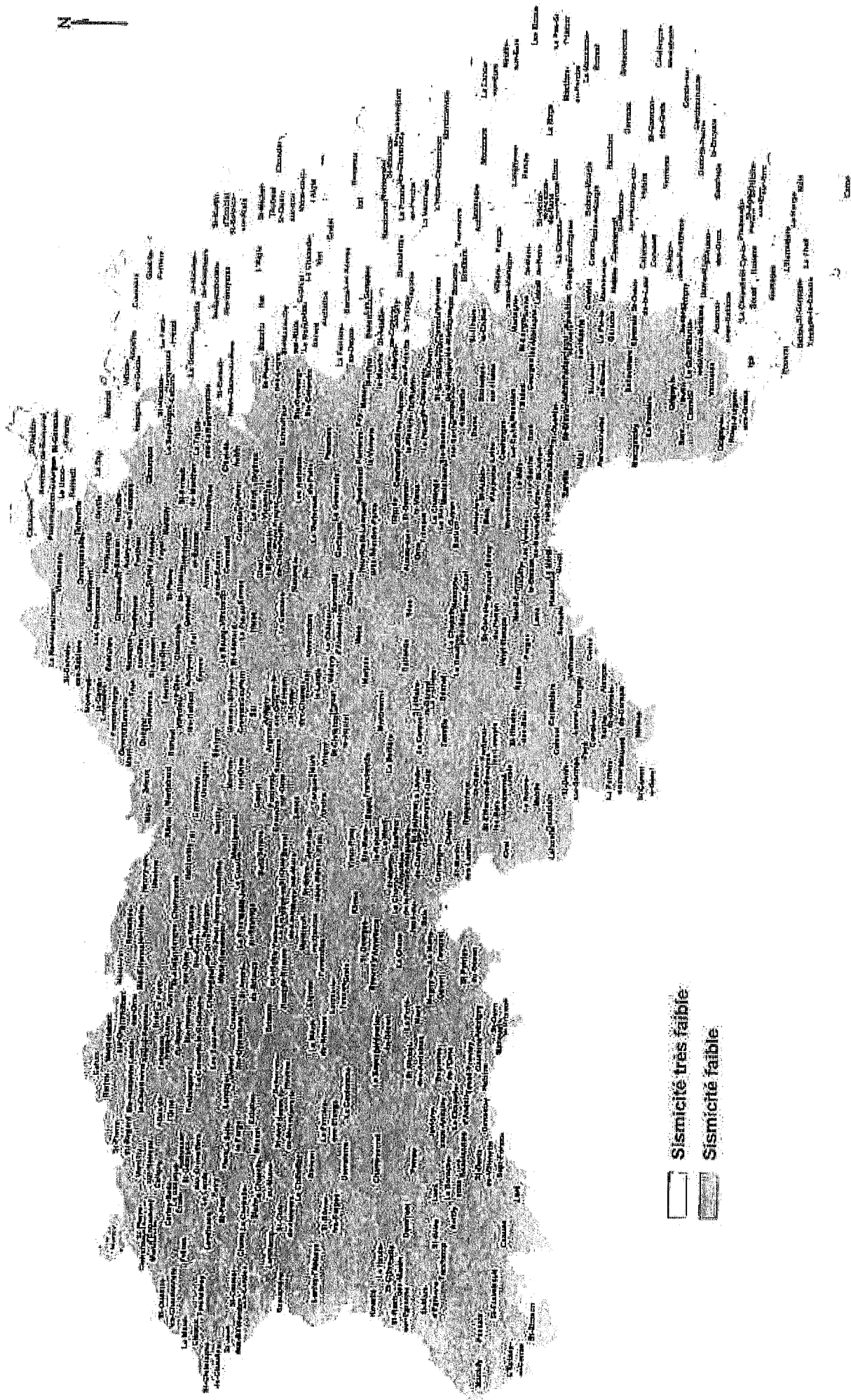
Suivez-nous



© Copyright 2018 - IRSN

Rapport annuel | Contactez-nous | Plan du site | Glossaire | Mentions légales

Zones de sismicité dans le département de l'Orne



 Sismicité très faible
 Sismicité faible

Les soussignés déclarent avoir pris connaissance de l'ensemble des annexes qui précède.

- Etat des risques

