

BAIL COMMERCIAL EN RENOUVELLEMENT

BAIL COMMERCIAL EN RENOUVELLEMENT

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

**Ci-après dénommée le « BAILLEUR »,
D'une part,**

ET :

- **La société LMS SA**
Société anonyme au capital de 2 512 083,00 euros,
Dont le siège social est situé 9-11 Rue de La Litte – 92390 VILLENEUVE-LA-GARENNE,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro
572 044 808,

**Ci-après dénommée le « PRENEUR »,
D'autre part,**

Ci-après dénommées ensemble les « PARTIES ».

TITRE I – DÉSIGNATION - AFFECTATION DES LOCAUX - DUREE	5
ARTICLE 1 – ENGAGEMENT DES PARTIES	5
ARTICLE 2 – DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE LOUÉ	5
2.1 – <i>Désignation générale</i>	5
2.2 – <i>Etat des lieux d'entrée</i>	5
2.3 – <i>Renseignements d'urbanisme</i>	6
2.4 – <i>Servitudes</i>	6
2.5 – <i>Déclarations relatives à la situation de l'immeuble au regard des risques naturels et technologiques majeurs</i>	6
2.6 – <i>Diagnostic de performance énergétique</i>	7
2.7 – <i>Amiante</i>	7
2.8 – <i>Plomb</i>	7
2.9 – <i>Termites</i>	7
2.10 – <i>Décret tertiaire</i>	7
2.11 – <i>Etablissements recevant du public (ERP)</i>	8
ARTICLE 3 – AFFECTATION DES LOCAUX	9
ARTICLE 4 – DUREE	10
TITRE II – CONDITIONS GENERALES	11
ARTICLE 5 – CONDITIONS DE JOUISSANCE	11
5.1 – <i>Conditions à la charge du Preneur</i>	11
5.2 – <i>Travaux du Bailleur</i>	12
ARTICLE 6 – AMELIORATIONS – CONSTRUCTIONS	13
ARTICLE 7 – RESTITUTION DES LOCAUX LOUÉS – ETAT DES LIEUX DE SORTIE	13
ARTICLE 8 – ASSURANCES	13
8.1 – <i>Assurances souscrites par le Preneur</i>	13
8.2 – <i>Assurances souscrites par le Bailleur</i>	14
8.3 – <i>Renonciation à recours</i>	14
ARTICLE 9 – DESTRUCTION DES LOCAUX - EXPROPRIATION	15
TITRE III – DISPOSITIONS FINANCIERES	15
ARTICLE 10 – LOYER	15
ARTICLE 11 – INDEXATION DU LOYER	15
ARTICLE 12 – IMPOTS, TAXES ET CHARGES DIVERSES	16
12.1 – <i>Impôts et charges diverses</i>	16
12.2 – <i>Informations à la charge du Bailleur</i>	17
ARTICLE 13 – DEPOT DE GARANTIE	18
TITRE IV – DISPOSITIONS PARTICULIERES	18
ARTICLE 14 – CESSION, SOUS-LOCATION	18
ARTICLE 15 – DROIT DE PREFERENCE	19
ARTICLE 16 – INEXECUTION PAR LE PRENEUR DE SES OBLIGATIONS	19
ARTICLE 17 – CLAUSE RESOLUTOIRE	20
ARTICLE 18 – TOLERANCES	20
ARTICLE 19 – INTERETS DE RETARD	20
ARTICLE 20 – FRAIS, DROITS ET HONORAIRES	20
ARTICLE 21 – COMPETENCE / ELECTION DE DOMICILE	21
ARTICLE 22 – TVA	21
ARTICLE 23 – ENREGISTREMENT	21
ARTICLE 24 – LISTE DES ANNEXES	21

EXPOSÉ

I – Le Bailleur est propriétaire d'un local, au sein d'un ensemble immobilier sis à ST HERBLAIN 44800 – Rue Sacco et Vanzetti, référencé selon les références cadastrales suivantes : 000-EB-0375.

Ledit local se compose de bureaux et de locaux de stockage (magasin, surface de vente, bureaux), d'une superficie totale de 522,85 m².

II – Le Preneur déclare connaître parfaitement les lieux pour les occuper déjà au jour des présentes en vertu d'un bail commercial en date du 14 janvier 1997.

III – Le Preneur s'est rapproché du Bailleur pour solliciter le renouvellement de son bail moyennant un loyer inférieur à celui qu'il acquittait du fait de l'évolution de l'indice au cours du bail précité.

C'est dans ce cadre que les Parties se sont rapprochées afin de discuter des conditions du Bail commercial en renouvellement et elles se sont accordées sur un nouveau Bail dans les conditions et selon les modalités ci-après exposées.

IV – Les Parties déclarent et reconnaissent que les négociations ayant précédé la conclusion du présent Bail ont été conduites de bonne foi et avoir bénéficié, pendant la phase précontractuelle de négociation, de toutes les informations nécessaires et utiles pour leur permettre de s'engager en toute connaissance de cause et s'être mutuellement communiqué toutes informations susceptibles de déterminer leur consentement et qu'elles ne pouvaient légitimement ignorer.

**CECI EXPOSÉ ET FAISANT PARTIE INTEGRANTE DE LA CONVENTION DES PARTIES, IL EST
PASSÉ A LA CONVENTION OBJET DES PRÉSENTES**

TITRE I – DÉSIGNATION - AFFECTATION DES LOCAUX - DUREE

Article 1 – ENGAGEMENT DES PARTIES

Par les présentes, le Bailleur donne à bail à loyer, à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, au Preneur, les biens et droits immobiliers dont la désignation suit, aux conditions ci-après spécifiées.

Réciproquement, le Preneur accepte de prendre à bail auxdites conditions le local objet de la présente convention.

Article 2 – DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE LOUÉ

2.1 – Désignation générale

**Commune de ST HERBLAIN 44800
Lieu-dit ZAC de la LORIE (le cas échéant)**

Un local à usage commercial comprenant un entrepôt d'environ 250 m², sas d'entrée et bureaux d'environ 272,85 m², soit un local d'une superficie globale d'environ 522,85 m², ainsi que les rues, issues, parkings au nombre de 10, dont un handicapé, et espace verts, le tout formant un ensemble immobilier.

Le tout édifié sur un terrain d'une superficie 2 000 m² environ, figurant au cadastre sur la parcelle 0375 section EB.

Ainsi que ledit bien existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, circonstances et dépendances, ensemble tous immeubles par destination pouvant en dépendre, et tous droits de mitoyenneté y attachés, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, le Preneur déclarant connaître parfaitement les lieux.

La surface totale ci-dessus est indicative, l'une et l'autre des Parties renoncent expressément à se prévaloir des erreurs en plus ou en moins pouvant affecter la détermination de cette surface ; ceci sous réserve que l'écart de surface constaté n'excède pas 10 % en plus ou en moins.

En tout état de cause le Preneur s'engage à respecter strictement la surface de vente dévolue à son activité.

L'ensemble immobilier objet du présent bail forme un bien indivisible dans la commune intention des Parties.

2.2 – Etat des lieux d'entrée

Le Preneur a pris les lieux en l'état et les a acceptés dans l'état où ils se trouvaient, avec toutes ses dépendances, sans exception ni réserve, l'ensemble formant un tout indivisible de convention expresse, sans pouvoir exiger du Bailleur aucuns travaux de quelque nature qu'ils soient ni diminution de prix.

Il est rappelé aux Parties que conformément à l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, l'état des lieux est effectué entre le Bailleur et le Preneur amiablement et contradictoirement et à défaut, par un huissier de justice, à la requête de la partie la plus diligente, à frais partagés entre les Parties.

De la même manière, en cas de cession du droit au bail ou de cession ou de mutation à titre gratuit ou fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le Preneur et le Bailleur.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux, il sera dressé par un huissier de justice, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

2.3 – Renseignements d'urbanisme

Le Preneur reconnaît s'être informé auprès des services compétents de la situation des biens loués au regard de l'urbanisme et d'en faire son affaire personnelle. Celui-ci déclare être averti des risques pouvant découler de cette situation.

2.4 – Servitudes

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble loué n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

2.5 – 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 indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sont applicables, est intervenu pour le département de LOIRE-ATLANTIQUE le 8 août 2014. Ce dernier arrêté est annexé aux présentes **(Annexe 1)**.

- Etat des risques (Code de l'Environnement, art. L. 125-5 I)

Au vu de l'arrêté préfectoral du 8 août 2014 mis à jour le 27 mars 2015, concernant la commune de SAINT-HERBLAIN, il apparaît que :

- La commune n'est pas concernée par un plan de prévention des risques naturels (PPRN),
- La commune n'est pas concernée par un plan de prévention des risques miniers (PPRm),
- La commune n'est pas concernée par un plan de prévention des risques technologiques (PPRt),
- La commune est située dans une zone de sismicité d'intensité 3/5,
- La commune est située dans une zone à potentiel radon 3/3 (significatif),
- A la date de signature des présentes, l'immeuble n'est pas situé sur un secteur d'information sur les sols (SIS).

L'état des risques et pollutions, pris en application de l'article R.125-26 du Code de l'environnement établi par le Bailleur, est annexé aux présentes après avoir été visé par le Bailleur et le Preneur **(Annexe 2)**. Il est également annexé aux présentes un dossier GEORISQUES **(Annexe 3)**, ainsi qu'une fiche d'information relative à la présence du radon **(Annexe 4)**.

- Déclarations relatives aux sinistres (Code de l'Environnement, art. L. 125-5 IV)

En application de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le Bailleur déclare que pendant la période où il a été propriétaire, les biens n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 125-8 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

2.6 – Diagnostic de performance énergétique

Les dispositions de l'article L 126-29 du Code de la construction et de l'habitation sont modifiées par les articles 153 et 157 de la LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Cet article dispose qu'en cas de location de tout ou partie d'un bâtiment, le diagnostic de performance énergétique prévu par l'article L. 126-26 est joint au contrat de location lors de sa conclusion, à l'exception des contrats de bail rural et des contrats de location saisonnière.

Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des recommandations accompagnant le diagnostic de performance énergétique, qui n'ont qu'une valeur informative.

Le Preneur dispense le Bailleur d'avoir à lui fournir un diagnostic de performance énergétique.

2.7 – Amiante

Les Parties aux présentes reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des dispositions des articles R 1334-14 à 1334-28 du Code de la Santé Publique exposant les modalités de recherche de présence d'amiante et du traitement (contrôle périodique, surveillance par un organisme agréé et réalisation de travaux) dans tous les immeubles bâtis, tant pour les parties privatives que pour les parties communes.

Ainsi, le propriétaire doit rechercher la présence d'amiante dans les flocages pour les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} janvier 1980, dans les calorifugeages pour ceux dont le permis de construire a été délivré avant le 29 juillet 1996, et enfin dans les faux-plafonds pour ceux dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 et doit au surplus effectuer un repérage portant sur les matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante aux fins de constituer le dossier technique amiante.

Compte tenu de la date d'édification des locaux loués, il n'y a pas lieu à production d'un diagnostic amiante.

2.8 – Plomb

Les locaux objet du présent bail n'étant pas affectés à l'habitation, ils n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

2.9 – Termites

Les locaux objet du présent bail ne se trouvent pas dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

Si le Preneur découvrait la présence de termites, il devrait en informer immédiatement le Bailleur.

2.10 – Décret tertiaire

L'attention des Parties est attirée sur la mise en application, de l'article 175 de la loi Elan 2018-1021 du 23 novembre 2018, de l'article L 111-10-3 du code de la construction et de l'habitation, et du Décret n°2019-771 du 23 juillet 2019 avec entrée en vigueur le 1/10/2019, instaurant un certain nombre d'obligations pour le parc tertiaire d'engager des travaux de rénovation énergétique.

Est concerné tout bâtiment (entendre unité foncière) hébergeant des activités tertiaires sur une surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m² construit avant 2018.

Compte tenu de la surface des locaux présentement loués, l'établissement dudit document n'est pas requis.

Dans le cas où la réglementation viendrait à évoluer en la matière, le Preneur s'engage à être tenu à jour à :

- transmettre au Bailleur toutes informations nécessaires, notamment sur les caractéristiques énergétiques et environnementales, sur les consommations énergétiques et la production de gaz à effet de serre, des équipements qu'il aura mis en place dans les Locaux Loués et relatifs au chauffage, au refroidissement, à la ventilation, au traitement des déchets, à l'éclairage, etc. ;
- informer le Bailleur de toute modification éventuelle des équipements des Locaux Loués ou de toute installation d'un nouvel équipement qui aurait des conséquences sur la consommation énergétique et la production de gaz à effet de serre, et à transmettre le cas échéant au Bailleur la documentation technique concernée correspondante ;
- exécuter à ses frais les actions relatives au Locaux Loués nécessaires pour atteindre les objectifs fixés par le Décret Tertiaire et les textes subséquents, actions portant notamment et le cas échéant, sur l'installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements, sur les modalités d'exploitation des équipements, sur l'adaptation des Locaux Loués à un usage économe en énergie et sur le comportement des occupants ;
- élaborer et à effectuer à ses frais s'il y a lieu la déclaration annuelle de consommation d'énergie pour les Locaux Loués sur OPERAT, la plateforme numérique prévue par l'article L. 111-10-3 du Code de la construction et de l'habitation, son décret d'application et les textes subséquents ;
- permettre au Bailleur et/ou aux personnes qu'il aura missionnées, à tout moment, en adressant un préavis raisonnable au Preneur et en se faisant accompagner par un représentant du Preneur si celui-ci en fait la demande, d'accéder aux Locaux Loués pour déterminer les actions à entreprendre et pour effectuer toutes actions, tous travaux et toutes mesures de contrôle nécessaires pour atteindre les objectifs fixés par le Décret Tertiaire et les textes subséquents;

2.11 – Etablissements recevant du public (ERP)

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

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

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu :

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R143-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

Le Preneur déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité, étant ici rappelé que dans le cadre de la mise en place d'un système de contrôle général de la sécurité des locaux loués satisfaisant aux dispositions des articles R. 143-14 et suivants du Code de la construction (cf. article 10 des présentes), le Preneur devra souscrire auprès d'organismes agréés, un abonnement pour des visites périodiques de contrôle. Le Preneur s'engage à fournir chaque année au Preneur la photocopie du registre de sécurité mis à jour de la cellule louée.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

Le Preneur déclare qu'il fera son affaire personnelle de la mise en œuvre effective de la réglementation en ce qui concerne l'exploitation qu'il entend faire des lieux et notamment de l'élaboration de l'Ad'AP, de la mise en accessibilité du local loué et de l'exécution des travaux qui peuvent en découler.

Article 3 – AFFECTATION DES LOCAUX

L'immeuble loué est destiné à l'usage par le Preneur de l'activité suivante :

EXPLOITATION

- a) **La commercialisation, la transformation et la mise en œuvre sous toutes ses formes :**
- 1) **De tous articles, matières et matériaux destinés à l'équipement de la maison, et notamment des revêtements et mobiliers de toute nature.**
 - 2) **De feutres foulés, tissés, à aiguilletés et enduits, et plus généralement de tous articles textiles naturels, artificiels ou synthétiques.**
 - 3) **De tous procédés de préfabrication de maisons.**
- b) **La Société peut également avoir pour objet la prise à bail, l'exploitation en France et à l'étranger de tous ateliers et usines rentrant dans le cadre de l'Industrie ci-dessus précisée, ou de toutes industries connexes ; la prise, l'acquisition, l'exploitation, la vente ou l'octroi de licences de tous brevets, marques de fabrique entrant dans l'objet de la Société ; la prise d'intérêt par voie d'apport, fusion, participation de souscription, d'actions, de parts ou d'obligations, ou de toute autre manière dans des Entreprises ou Sociétés se rattachant directement à l'objet social, et, en général, dans toutes entreprises, commerces ou travaux pouvant apporter une clientèle à son activité sociale ou favoriser les affaires dans lesquelles elles ou les Sociétés filiales auraient des intérêts. Et, généralement, toutes opérations commerciales, industrielles, financières, etc..., pouvant favoriser soit directement, soit indirectement, le développement des affaires sociales en général.**

Sous réserve de la despecialisation telle qu'elle est prévue par la loi, cette énumération est strictement limitative et ne saurait souffrir d'extension, même temporaire, sauf accord préalable et écrit du Bailleur sous forme d'avenant au présent bail.

Le Preneur reconnaît le caractère essentiel de cette exigence. Il s'engage à la respecter et à l'imposer, le cas échéant, à tout successeur à qui il pourrait céder son bail, à peine de résiliation de plein droit du présent bail.

Le Preneur devra occuper les lieux par lui-même paisiblement et, en outre, se conformer aux prescriptions administratives et autres concernant l'activité qu'il entend exercer dans le local loué et fera son affaire des prescriptions particulières et, le cas échéant, des mises aux normes de sécurité, d'hygiène, salubrité, d'incendie, d'accueil du public et d'environnement liées à l'activité qu'il entend exercer dans le bien loué.

Il est rappelé et précisé que :

- par application des dispositions de l'article L 145-47 du Code de Commerce, le Preneur aura la faculté d'adjoindre à l'activité prévue au présent bail, des activités connexes ou complémentaires. Pour ce faire, le Preneur devra faire connaître son intention au Bailleur par acte extrajudiciaire, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé, cette formalité valant mise en demeure du Bailleur de faire connaître dans un délai d'un mois à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités ;
- et, par application des dispositions des articles L 145-48 à L 145-49 du même Code de commerce, le Preneur aura la faculté de signifier au Bailleur, par acte extrajudiciaire, une demande aux fins d'être autorisé à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités non prévues par le bail, cette demande devant comporter, à peine de nullité, l'indication des activités dont l'exercice est envisagé, et en outre, devant être notifiée, par acte extrajudiciaire, aux créanciers inscrits sur le fonds.

Article 4 – DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de **neuf (9) années** entières et consécutives **à compter du 01 juillet 2022 pour se terminer le 30 juin 2031.**

Il est rappelé que conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, au moins six mois à l'avance, par acte extrajudiciaire.

Le Bailleur aura la même faculté, dans les formes et délais de l'article L.145-9 dudit Code, à savoir six mois à l'avance et par acte extrajudiciaire, 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 afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage 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.

Conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, si, par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause, l'immeuble devait être détruit ou déclaré insalubre, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité du Bailleur.

5.1 – Conditions à la charge du Preneur

Le Preneur a pris les lieux loués à l'état neuf lors de son entrée dans les lieux.

Il est ici précisé que le Preneur s'engage en fin de bail ou en cas de résiliation à la fin de période triennale, à remettre en état le sas d'entrée qu'il aurait pu utiliser en bureaux.

Le Preneur s'engage à tenir les lieux loués en bon état de réparation locatives pendant toute la durée du bail, et effectuer, le cas échéant, toutes réparations, à l'exception de celle prévues par l'article 606 du Code Civil, de telle sorte que les lieux soient restitués en fin de jouissance en parfait état de réparation et d'entretien.

Les travaux et réparation visés à l'article 606 du Code civil sont à la charge du Bailleur, ainsi que les travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté si ceux-ci portent sur les éléments relevant de l'article 606 du Code civil.

Le Preneur s'engage à entretenir et remplacer à ses frais, quelle que soit l'importance des travaux et réparations, toutes installations, canalisations, appareils, fermetures, et plus généralement tous les éléments garnissant ou composant les lieux loués, à l'exception de celles ayant pour origine un sinistre couvert par les assurances du Preneur.

Le Preneur accepte qu'à défaut d'avoir effectué lui-même tous travaux d'entretien, de réparations et de remplacements mis à sa charge, le Bailleur entreprenne, trente jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, et sauf le cas d'urgence, d'effectuer en ses lieux et place lesdites prestations et travaux le Preneur s'engageant à en rembourser le cout effectif, et ce compris tous frais et honoraires s'y rapportant, dans les quinze jours de l'état qui lui sera adressé par le Bailleur.

Il en sera de même en ce qui concerne tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins qui entraîneraient un trouble de jouissance pour le Preneur.

Le Preneur devra aviser le Bailleur immédiatement de toute dégradation ou détérioration dans les lieux loués.

Le Preneur devra user des lieux loués paisiblement et les rendre en fin de location, en bon état d'entretien et de réparations.

Il devra tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, objet mobiliers, marchandises et matériel de valeur en quantité suffisante pour répondre à toute époque du paiement des loyers et de l'exécution de toutes les charges et conditions su présent bail.

Le Preneur ne devra pas faire supporter aux dalles de l'immeuble une surcharge supérieure à 1.000 kg/m² pour l'entrepôt, et 500 kg/m² pour la partie sas et bureaux.

Il ne pourra faire dans les lieux loués aucune construction ou installation, non plus qu'aucun aménagement, percement de murs ou changement de distribution et généralement, il ne pourra leur apporter, non plus qu'aux installations qu'ils comprennent, aucune modification quelconque, à moins d'avoir obtenu au préalable l'autorisation expresse et écrite du Bailleur. En cas d'autorisation, tous les travaux que fera exécuter le Preneur seront sous sa responsabilité et à ses risques et périls. L'architecte du bailleur ou un organisme de contrôle désigné par le Bailleur, sera chargé de reconnaitre que les travaux effectués ne nuisent pas à l'aspect et à la solidité de l'immeuble et n'en diminuent pas la valeur, ses horaires étant à la charge du Preneur.

Le Preneur remplira vis-à-vis de toutes administrations publiques toutes formalités légales ou réglementaires qui sont prescrites ou viendraient à être prescrites, à raison de son occupation et de son exploitation et il obtiendra aux mêmes fins les autorisations administratives nécessaires, de manière

que le Bailleur ne soit pas recherché à ce sujet, ce dernier ne pouvant encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces nouvelles autorisations.

Il fera effectuer à ses frais, risques et périls et conservera à sa charge, tous les travaux, aménagements, installations et constructions qui seraient prescrites ou viendraient à être prescrits par une législation ou une réglementation quelconque, notamment en matière de protection de l'environnement, d'hygiène ou de sécurité des ateliers, magasins et bureaux, d'accueil du public ou plus généralement de mise en conformité des lieux loués, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

En tout état de cause, le Preneur ne pourra modifier en quoi que ce soit l'aspect extérieur de l'immeuble par des adjonctions sur les façades ou des éléments de décoration visibles de l'extérieur sans l'accord écrit du bailleur et sous réserve du strict respect permanent de toute réglementation en vigueur s'y rapportant.

Le Preneur acquittera exactement, à compter du jour de son entrée en jouissance, l'ensemble des impôts, contributions et taxes, créés ou à créer, frappant les lieux loués, notamment les taxes de balayage, d'éclairage, de police et de voirie, ainsi que la taxe professionnelle. Il remboursera également au Bailleur l'impôt foncière. Il fera exécuter à ses frais tous travaux d'entretien, quelle qu'en soit l'importance et la nature, de sorte qu'en toute hypothèse, le loyer ci-&prés fixé soit perçu net de toutes charges quelconques, à la seule exclusion, des impôts susceptibles de grever les revenus de la location.

Le Preneur souscrira abonnement à l'eau, à l'électricité et au téléphone, en paiera régulièrement les abonnements, location de computers et consommations à leur échéance exacte, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Il ne pourra exiger du Bailleur aucune indemnité ni diminution de loyer en cas d'interruption ou d'arrêt dans les fournitures d'eau, d'électricité ou dans le fonctionnement du téléphone, quelle qu'en soit la cause.

Le Preneur s'engage à ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des voisins, tant à l'occasion des livraisons qu'à celle des déplacements du personnel.

Le Preneur déclare se soumettre aux obligations du règlement pouvant exister de la ZAC de la LOIRIE, à charge pour le Bailleur d'en fournir une copie.

5.2 – Travaux du Bailleur

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur informe le Preneur qu'un état prévisionnel et récapitulatif des travaux doit lui être communiqué :

- un état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser dans les trois (3) années suivant la conclusion du présent bail, ainsi que le budget prévisionnel y afférent : *néant*,
- un état récapitulatif ainsi que le coût des travaux réalisés par le Bailleur au cours des trois (3) années ayant précédé la signature des présentes : *néant*.

Le Preneur souffrira quelque gêne que lui causent les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés par le Bailleur dans les locaux loués et/ou dans l'immeuble dont ils dépendent sans pouvoir demander aucune indemnité, ni diminution de loyer ou charges quelles qu'en soient l'importance et la durée, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code Civil alors même que cette dernière excéderait vingt-et-un jours.

Il en serait de même si des travaux devaient être réalisés dans le cadre des objectifs liés au Décret Tertiaire et textes subséquents susceptibles de s'appliquer aux Locaux Loués.

Le Bailleur s'engage à informer le Preneur du planning desdits travaux et fera ses meilleurs efforts pour limiter les troubles de jouissance.

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

Le Preneur pourra, par dérogation aux dispositions de l'article 1723 du Code Civil, pendant le cours du bail, modifier la chose louée ainsi que ses dépendances ou accessoires, le tout sans indemnité et sans autorisation préalable du Preneur, uniquement en cas de préconisations administratives, de sécurité et d'amélioration.

Article 6 – AMELIORATIONS – CONSTRUCTIONS

A l'expiration du présent bail, par avènement du terme convenu, ou par résiliation pour quelque cause que ce soit, toutes constructions et installations, tous aménagements, améliorations et embellissements effectués par le Preneur resteront, sans indemnité, la propriété du bailleur, à moins que celui-ci ne réclame le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état primitif, se réservant en outre le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires ou une indemnité pécuniaire représentatives de leur cout, indemnité qui constituera une créance privilégiée, au même titre que le loyer.

Les travaux de rétablissement, s'ils doivent avoir lieu, seront effectuées sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, aux frais du Preneur.

Article 7 – RESTITUTION DES LOCAUX LOUÉS – ETAT DES LIEUX DE SORTIE

Le Preneur s'engage à laisser le Bailleur, ses représentants, architectes, entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires, réaliser tous travaux, les faire visiter en vue de leur location ou de leur vente.

Dans ce cadre, le Bailleur pourra apposer sur/ou dans les lieux loués, tous enseignes ou écriteaux indiquant que lesdites lieux sont à louer ou à vendre.

Au jour de l'expiration du présent bail, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, il sera établi un état des lieux qui comportera notamment le relevé des réparations, remises en état, charges d'entretien, non effectués par le Preneur.

Le montant en sera dressé par l'architecte du Bailleur auquel les parties contractantes donnent mandat irrévocable.

Ce montant sera réglé par le Preneur au Bailleur au jour de l'établissement dudit constat.

Article 8 – ASSURANCES

8.1 – Assurances souscrites par le Preneur

Le Preneur s'engage à souscrire une police responsabilité civile, couvrant les conséquences pécuniaires qu'il peut encourir en qualité de Preneur.

Il se fera garantir les dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers.

Le Preneur fera assurer auprès de Compagnies notoirement solvables, de manière générale et suffisante, ses agencement et embellissements, son mobilier, son matériel, ses marchandises, contre les risques d'incendie, explosion, foudre, TOC, mouvements populaires, vol et bris de glace, y compris détérioration à la suite de vol, ainsi que le recours voisin et des tiers.

Le Preneur en cas de sinistre, renoncer à tous recours contre le Bailleur, et s'engage à obtenir de ses assurances la même renonciation.

L'échange des renonciations à recours entre assureurs, devra intervenir au plus tard un mois après la signature du présent contrat, et les justificatifs correspondants seront transmis aux deux parties.

Le Preneur a l'obligation de s'assurer du trouble qui pourrait lui être apporté par les tiers à sa jouissance par voie de fait ou autrement.

Il est convenu que les risques spéciaux afférents à l'activité du Preneur devront être signalés à la société bailleuse, et que la surprime qui pourra en découler, tant pour le Bailleur que pour les autres occupants de l'immeuble, sera supportée intégralement par le Preneur.

D'acquitter régulièrement à leur échéance les primes afférents auxdites polices.

De justifier à première demande du Bailleur de l'exécution des clauses qui précèdent par la production d'une attestation d'Assurance ou Assurance Groupe en cours de validité, et ce à chaque échéance annuelle ou autre.

De prévenir immédiatement le Bailleur par lettre recommandée de tous sinistres, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé à la compagnie qui assure l'immeuble.

D'assurer sa responsabilité civile, de souscrire toutes assurances et exercer tous recours directs à raison de vols ou détérioration dont lui-même ou ses véhicules pourraient être victimes, le Bailleur déclare conformément à l'article 1725 du Code Civil, qu'il ne le garantit pas du trouble qui pourrait être apporté par des tiers à sa jouissance et déclinant toute responsabilité pour les accidents de toutes natures pouvant survenir aux véhicules remisés, d'assurer sa privation de jouissance et perte d'exploitation.

8.2 – Assurances souscrites par le Bailleur

Le Bailleur, directement, fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Il assurera la totalité de l'ensemble immobilier contre les risques d'incendie, explosion, ne résultant pas d'une mauvaise utilisation du bâtiment, de ses installations ; ou du stockage, fabrication de produits de manière anormale ou non réglementaire.

Il assurera également la totalité de l'ensemble immobilier contre la foudre, les TOC, dégâts des eaux, chute d'appareils de navigation aérienne, grèves, émeutes et mouvements populaires n'ayant pas pour origine le personnel du Preneur.

Ceci à une ou plusieurs Compagnies notoirement solvables, et pendant toute la durée du bail.

8.3 – Renonciation à recours

Le Bailleur déclare dans ces conditions en cas de sinistre, renoncer à tous recours contre le Preneur et ses Assureurs, et s'engage à obtenir de ses Assurances la même renonciation.

Le Preneur renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le Bailleur :

- A. En cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux dont le premier pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble.
- B. En cas de modification ou de suppression de gardiennage de l'immeuble.
- C. Au cas où les lieux loués viendraient à être détruits en totalité ou en partie par vétusté, vice de construction, cas fortuit ou toute autre cause indépendante de la volonté du Bailleur, le présent bail étant résilié de plein droit.

- D. En cas d'interruption, même prolongée et quelle qu'en soit la cause, de l'eau, du gaz, de l'électricité, du chauffage, de l'ascenseur et plus généralement de toute source d'énergie et fluide quelconque.
- E. En cas de trouble apporté à la jouissance du Preneur par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur. Le Preneur s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble ou au voisinage. Il s'engage à se substituer au Bailleur dans toute instance judiciaire qui serait engagée à ce titre.
- F. En cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le Bailleur n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

Article 9 – DESTRUCTION DES LOCAUX - EXPROPRIATION

Dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion ou d'un sinistre quelconque, par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause indépendante de la volonté du Bailleur, les lieux loués viendraient à être démolis, détruits ou rendus inutilisables en totalité, ou encore déclarés insalubres, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité à la charge du Bailleur, ni recours du Preneur contre le Bailleur.

En cas de destruction partielle, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, le Preneur pourra soit demander la continuation du bail avec une diminution du loyer soit demander la résiliation totale du bail.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au Bailleur, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

TITRE III – DISPOSITIONS FINANCIERES

Article 10 – LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de TRENTE-HUIT MILLE HUIT-CENT-SOIXANTE-CINQ EUROS (**38 865 € HT/HC**).

Le Preneur s'oblige à payer ledit loyer trimestriellement et d'avance au Bailleur, soit la somme de NEUF MILLE SEPT-CENT-SEIZE EUROS ET VINGT-CINQ CENTIMES hors taxes et hors charges (9 716,25 € HT/HC).

Le présent loyer est soumis à la taxe sur la valeur ajoutée, que le Preneur acquittera à l'occasion de chaque terme de loyer.

Toute échéance non réglée par le Preneur dans les quinze jours de sa date d'exigibilité entraînera une pénalité de TRENTE EUROS (30 €) par jour de retard, de la date d'exigibilité jusqu'au jour du paiement effectif sans qu'il soit besoin d'effectuer une mise en demeure.

Le Preneur sera en outre redevable de tous les frais résultant de ce retard et en cas de procédure judiciaire, il devra rembourser au Bailleur, outre les dépenses, les honoraires d'avocat et autres que celui-ci aurait à supporter.

Les paiements devront être effectués à l'adresse du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui. En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré réglé qu'après son encaissement nonobstant la remise de la quittance. La clause résolutoire pourrait être acquise au Bailleur dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

Article 11 – INDEXATION DU LOYER

Les Parties conviennent expressément, que le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés variera tous les ans, le 01 juillet de chaque année, et pour la première fois le 01 juillet 2023, automatiquement et

sans aucune formalité ou demande préalable, proportionnellement à l'indice des loyers commerciaux publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles L 145-37 et L 145-38 du Code de commerce et qui est de droit.

Le simple fait pour le Bailleur de n'avoir pas effectué l'indexation du loyer ne vaudra pas renonciation de sa part à cette indexation.

Le loyer sera calculé selon la formule suivante :

$$\text{Loyer indexé (N+1)} = \text{Loyer N} \times \frac{\text{Indice de référence}}{\text{Indice de comparaison}}$$

Avec :

- **Comme indice de comparaison :**
 - pour la première fois, le dernier indice national INSEE des loyers commerciaux (ILC) publié à la prise d'effet du bail, savoir l'indice du premier trimestre 2022, soit 133.93 ;
 - puis, par la suite, l'indice ayant servi lors de la précédente indexation du loyer, d'indice de référence.
- **Comme indice de référence :** chaque indexation annuelle se fera en fonction du dernier indice des loyers commerciaux du premier trimestre publié, de sorte que soient toujours pris en compte quatre trimestres indiciaires.

Si au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice venait à cesser, il serait fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors, à moins que soit légalement ou réglementairement substitué à l'indice ayant cessé, un nouvel indice avec coefficient de raccordement.

Article 12 – IMPOTS, TAXES ET CHARGES DIVERSES

12.1 – Impôts et charges diverses

Le Preneur supportera toutes les charges liées à l'exercice de son activité dont notamment :

- ses impôts, contributions et taxes personnels et en justifiera à toute réquisition du Bailleur, et notamment en fin de bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises ;
- les éventuels travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre les lieux loués en conformité avec la réglementation en vigueur à l'exclusion des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil et celles ayant pour objet de remédier à la vétusté s'ils concernent les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil ;
- les coûts afférents aux vérifications périodiques effectuées par des organismes de contrôle habilités en matière de sécurité, climatisation, VMC, chauffage, électricité, sanitaires, sprinklage, etc. ainsi que les éventuelles réparations préconisées, qui seront le cas échéant refacturés par le Bailleur.

Il acquittera exactement à compter du jour de l'entrée en jouissance, les participations de voirie, taxes, contributions et autres charges auxquelles sont et pourront être assujettis les locaux loués.

De convention expresse, le Preneur remboursera au Bailleur la taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ou toute facture liée à l'enlèvement des détritiques et déchets générés par son commerce, afférentes aux Locaux Loués.

Le Preneur remboursera également au Bailleur, à hauteur de la quote-part afférente aux Locaux loués, les frais liés à l'entretien des espaces extérieurs attenants aux Locaux loués et du parking, ceux liés au nettoyage et à l'entretien des façades extérieures des Locaux loués, ainsi que toutes les dépenses, aux déclarations annuelles d'énergie, à l'entretien et aux travaux nécessaires à la réalisation des objectifs prévus par le Décret Tertiaire et les textes subséquents ainsi que les honoraires de gestion (à l'exception de ceux liés à la perception du loyer), s'il y a lieu.

Plus généralement, le Preneur acquittera les impôts, taxes et redevances liés à l'usage des locaux loués ou à un service dont il bénéficie directement ou indirectement.

Le règlement des charges, taxes et impôts refacturés par le Bailleur au Preneur se fera par le versement d'une provision calculée trimestriellement par rapport aux charges antérieures, ces provisions viendront en déduction des charges réelles calculées annuellement.

Les provisions seront payables trimestriellement dans les conditions et aux dates de paiement du loyer tel qu'indiqué ci-dessus.

Au cas où en fin de trimestre, la provision versée se révélerait inférieure aux charges antérieures, le Preneur s'engage à rembourser, sur premier appel du Bailleur, toutes les sommes qui se révéleraient nécessaires pour compenser le montant des charges réelles.

Le Bailleur effectuera un arrêté annuel des comptes. En conséquence, il s'engage à fournir au Preneur un décompte exact des charges locatives pour l'année écoulée qui devra être adressé dans un délai de trois mois de l'expiration de ladite année, chaque année prise en considération étant une année civile.

Ce décompte aura un caractère définitif, tant vis-à-vis du Bailleur que du Preneur.

Si en fin d'année, les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le Preneur s'engage à rembourser, sur premier appel du Bailleur, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles, les sommes trop versées viendront en déduction des provisions de l'année en cours.

Au cas où pour une raison quelconque, le Preneur serait amené à quitter les locaux objet du présent bail, le montant correspondant au décompte des provisions versées par le Preneur jusqu'à cette époque, se fera de plein droit par imputation sur le dépôt de garantie.

En outre, le Preneur fera son affaire personnelle, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché, à ce sujet, de tous abonnements et contrats relatifs aux lieux loués, et contractés auprès des services de l'eau, de l'électricité, de l'internet et du téléphone ; il en acquittera les redevances ainsi que le coût de la location des compteurs ou appareils.

12.2 – Informations à la charge du Bailleur

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur s'engage en cours de bail à :

- adresser au Preneur un état récapitulatif annuel, lequel inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ;
- informer le Preneur des charges, impôts, taxes et/ou redevances nouvelles qui seront mises à la charge de ce dernier.

Article 13 – DEPOSIT DE GARANTIE

Le Preneur s'engage à verser au Bailleur un dépôt de garantie correspondant à un terme de loyer principal HT, soit la somme de neuf-mille-sept-cent-seize euros et vingt-cinq centimes (9 716,25€).

Le Bailleur déclare faire son affaire personnelle du recouvrement de cette somme, et dispense le rédacteur des présentes d'appeler le règlement concomitamment à la signature du présent acte.

Ce dépôt de garantie sera remboursable en fin de jouissance au Preneur et après déduction de toutes sommes pouvant être dues à titre de loyer, impôts remboursables, réparations locatives ou à tous autres titres.

Il sera actualisé chaque année automatiquement lors de l'anniversaire du bail, selon la même variation que le loyer ci-dessus fixé, d'une façon telle qu'il représente toujours un terme de loyer HT.

Dans le cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre des premiers dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

TITRE IV – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Article 14 – CESSION, SOUS-LOCATION

Il est interdit au Preneur sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur :

- de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit ou onéreux ;
- de sous-louer en tout ou en partie l'immeuble loué ;
- de céder ou apporter son droit au bail, si ce n'est en totalité à son successeur dans son fonds de commerce. Dans ce cas, la cession sera possible sous réserve préalable du droit de préférence ci-après exposé et en cas de non exercice de ce droit par le Bailleur, à condition de l'appeler à ladite cession et non à une simple réitération de la cession du bail et de lui remettre une grosse ou un exemplaire original enregistré de l'acte de cession ; le silence du Bailleur à l'appel à concourir à l'acte vaudra acceptation de la cession ;
- de mettre son fonds en location-gérance.

Et cela, sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause et même de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur.

Dans tous les cas, le Preneur devra remettre au Bailleur dans les 15 jours de la conclusion du contrat de sous-location ou de l'acte de cession du bail (conclu sous conditions suspensives ou non) une copie dudit acte, par lettre recommandée avec accusé de réception. En cas de conclusion d'un acte sous conditions suspensives, le Preneur devra remettre au Bailleur, dans les mêmes conditions, une copie de l'acte réitératif rendant la sous-location ou la cession du bail définitive.

En cas de cession du bail (seul ou avec le fonds), le Preneur restera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement de toute somme et l'exécution des charges et conditions du bail et ce pendant une période de trois années à compter de la date de cession.

Par dérogation aux dispositions de l'article L145-16-1 du Code de commerce, l'information du Cédant de tout défaut de paiement du nouveau locataire n'aura pas à être effectuée dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci, mais au plus tard dans un délai de six mois à compter de cette date.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les preneurs et cessionnaires successifs dans la limite des trois années suivant chaque cession. Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

Cependant, en vertu des dispositions de l'article L.622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

L'article L145-16-1 du Code de commerce dispose que si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du Bailleur, ce dernier doit informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges par le Preneur. Si toutefois, des sommes restaient dues par la Preneur, le cessionnaire serait, du seul fait de la cession, garant du paiement par le Preneur de la totalité des sommes dues au titre du présent bail par ledit Preneur à la date de la cession.

Article 15 – DROIT DE PREFERENCE

Pour le cas où le Bailleur souhaiterait céder le bien immobilier, objet du présent bail, le Preneur disposera d'un droit de préférence conformément aux dispositions de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce.

Il est toutefois expressément rappelé que ledit droit de préférence « *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* » (article L. 145-46-1, alinéa 6 du Code de commerce).

Le Bailleur devra informer le Preneur de la vente des locaux projetée. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité et la notification indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée. Cette notification vaudra offre de vente au profit du Preneur.

Article 16 – INEXECUTION PAR LE PRENEUR DE SES OBLIGATIONS

En cas d'inobservation par le Preneur de l'une quelconque des obligations mises à sa charge aux termes du bail et de ses documents annexes, le Bailleur aura la faculté, huit jours après une simple notification par lettre recommandée avec avis de réception restée infructueuse, de faire exécuter l'obligation méconnue ou de réparer les conséquences de sa carence par toute personne de son choix aux frais, risques et périls du Preneur.

Les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit, au premier terme suivant.

Sans préjudice de la clause résolutoire, toute infraction aux présentes, en ce compris les documents annexes, sera sanctionnée par une pénalité forfaitaire correspondant au 1/100^{ème} du montant du loyer initial annuel HT affectée d'un multiple correspondant au nombre de jours pendant lesquels l'infraction se poursuivra ou se renouvellera.

Cette pénalité sera indexée dans les mêmes conditions que le loyer.

La constatation de l'infraction et de sa durée sera valablement effectuée par le Bailleur pendant le présent bail, ses prorogations ou renouvellements.

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 incomberont au Preneur, en vertu du bail, de la loi ou des usages, sauf consentement exprès et par écrit du Bailleur.

Article 17 – CLAUSE RESOLUTOIRE

Le présent bail sera résilié immédiatement et de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de ne remplir aucune formalité judiciaire dans les cas suivants :

- non-exécution de l'une quelconque des obligations énoncées au présent bail et ses annexes,
- défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer et remboursements divers qui sont payables en même temps que celui-ci,
- retrait ou suspension de toute licence ou autorisation, condamnation administrative ou pénale du Preneur ou de son représentant légal, empêchant toute exploitation pleine et entière du fonds de commerce exploité par le Preneur dans les locaux objets du présent bail.

La résiliation interviendra de plein droit si bon semble au Bailleur, après un mois à compter d'un commandement portant simple mise en demeure restée sans effet de payer ou d'exécuter la disposition en souffrance, contenant déclaration par le Bailleur de son intention de se prévaloir de cette clause et sans qu'il soit besoin de remplir aucune autre formalité judiciaire, le juge des référés étant compétent en cas de besoin, pour ordonner l'expulsion du Preneur, le tout sous réserve de dommages et intérêts.

Dans le cas où le Preneur ou tout occupant de son chef se refuserait à évacuer les lieux, l'expulsion pourra avoir lieu sans délai, sur simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de la situation de l'immeuble.

En outre, une indemnité d'occupation mensuelle et indivisible égale à la valeur d'un quart d'une annuité du loyer alors en vigueur sera due au Bailleur.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

Article 18 – TOLERANCES

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

Article 19 – INTERETS DE RETARD

Toute somme hors loyer non réglée par le Preneur à sa date d'exigibilité portera intérêts depuis la date d'exigibilité jusqu'au jour du paiement effectif, sans qu'il soit besoin d'effectuer une mise en demeure.

Cet intérêt sera calculé au taux plafond admis par l'article L.313-3 du Code de la consommation tel que ce taux ressortira de l'application dudit article pour la période considérée.

Le Preneur sera en outre redevable de tous les frais consentis résultant de son retard et, en cas de procédure judiciaire, il devra rembourser au Bailleur, outre les dépens, les honoraires d'avocat ou autres que celui-ci aurait à supporter.

Au cas où le Preneur n'aurait pas réglé dans les conditions et aux dates prévues les frais ou contributions diverses mis à sa charge par les présentes et où le Bailleur en aurait fait l'avance, ladite avance porterait intérêts au profit du Bailleur et il serait fait application des dispositions prévues au deuxième alinéa ci-dessus.

Article 20 – FRAIS, DROITS ET HONORAIRES

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

Les honoraires du cabinet GUEGUEN AVOCATS pour la rédaction du présent bail s'élèvent forfaitairement à la somme de 1 000 € hors taxes (outre frais de dossier de 11%) et sont acquittés par le Preneur au jour de la signature du présent bail en renouvellement.

En outre, chacune des Parties supportera les éventuels honoraires de ses propres conseils.

Article 21 – COMPETENCE / ELECTION DE DOMICILE

Tout litige relatif aux présentes et à leurs suites sera de la compétence des tribunaux du lieu de la situation de l'immeuble, objet du présent bail.

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile :

- Pour le Bailleur : au lieu de son siège social ;
- Pour le Preneur : dans les lieux loués.

Article 22 – TVA

Le Bailleur déclare avoir opté pour l'assujettissement à la TVA.

Il facturera en conséquence au Preneur le montant de la taxe afférente, au taux en vigueur.

Cette taxe devra lui être réglée en même temps que le loyer lui-même selon les modalités et sous les sanctions prévues au présent contrat.


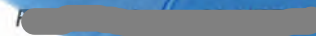


Article 23 – ENREGISTREMENT

Les Parties conviennent expressément de ne pas soumettre les présentes à la formalité de l'enregistrement.

Article 24 – LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1 : Arrêté préfectoral
- Annexe 2 : Etat des risques et pollutions
- Annexe 3 : Dossier Géorisques
- Annexe 4 : Fiche d'information Radon

Fait en deux exemplaires

LE BAILLEUR  	LE PRENEUR La société LMS SA 
	

En accord entre les parties, les présentes ont été reliées par le procédé ASSEMBLACT R.C. empêchant toute substitution ou addition et sont seulement signées à la dernière page.

ANNEXE 1



PRÉFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES ET DE LA MER
Service Transports et Risques
Unité Prévention des Risques

IAL-2014-14

**ARRETE PREFECTORAL RELATIF A L'INFORMATION
DES ACQUEREURS ET DES LOCATAIRES DE BIENS IMMOBILIERS
SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS
DANS LA COMMUNE DE SAINT-HERBLAIN**

LE PREFET DE LA REGION PAYS DE LA LOIRE
PREFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE
Officier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

VU le code général des collectivités territoriales ;

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

VU le décret n° 2010-146 du 16 février 2010 modifiant le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements ;

VU les décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 modifiant le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique et portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

VU l'arrêté préfectoral n° IAL-2014-01 en date du 30 avril 2014 abrogeant les arrêtés préfectoraux n°s IAL-01 du 1^{er} février 2006, IAL-01a du 15 juin 2006, IAL-01b du 13 juillet 2007, IAL-01c du 31 octobre 2007, IAL-01d du 26 juin 2008, IAL-01e du 9 février 2010, IAL-01f du 10 février 2011, IAL-01g du 11 avril 2011, IAL-01h du 28 avril 2011 et IAL-01i du 25 janvier 2012 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2014/BPUP/026 en date du 31 mars 2014 approuvant la révision du plan des surfaces submersibles (P.S.S.) valant plan de prévention des risques d'inondation de la Loire Aval dans l'agglomération nantaise ;

.../...

ARRETE

ARTICLE 1er

Les éléments nécessaires à l'information sur les risques naturels et technologiques majeurs des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés dans la commune de SAINT-HERBLAIN sont consignés dans le dossier d'information annexé au présent arrêté.

Ce dossier comprend :

- le document d'information sur les risques naturels et technologiques majeurs, comprenant la liste des documents de référence auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer,
- la fiche synthétique sur la nature et l'intensité des risques présents dans la commune,
- l'extrait cartographique des zones exposées,
- la liste des arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sur le territoire de la commune,

Sont annexés à ce dossier :

- le règlement, le rapport de présentation et le zonage réglementaire du plan de prévention des risques d'inondation de la Loire Aval dans l'agglomération nantaise,

Ce dossier et les documents de référence attachés sont consultables en préfecture, sous-préfecture et en mairie.

ARTICLE 2

Ce dossier communal d'information sera mis à jour au regard de l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques en application du code de l'environnement.

ARTICLE 3

Une copie du présent arrêté et du dossier d'information est adressée au maire de Saint-Herblain et à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Loire-Atlantique.

L'arrêté et le dossier d'information seront accessibles à partir du site internet de la préfecture (www.loire-atlantique.gouv.fr).

.../...

Les obligations découlant pour les vendeurs et les bailleurs des dispositions de l'article L 125-5 du code de l'environnement sont applicables à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Loire-Atlantique des arrêtés préfectoraux prévus à ce même article.

ARTICLE 5

Le secrétaire général de la préfecture de Loire-Atlantique, le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays-de-la-Loire, le maire de Saint-Herblain et le directeur départemental des territoires et de la mer sont chargés de l'application du présent arrêté.

Fait à Nantes . le 8 AOUT 2014

Le Préfet

Pour le préfet et par délégation,
le secrétaire général


Emmanuel AUBRY

ANNEXE 2



MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Liberté
Égalité
Fraternité



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

ÉTAT DES RISQUES RÉGLEMENTÉS POUR L'INFORMATIONS DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 22 juin 2022

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

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

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

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

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

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

PARCELLE(S)

44800 SAINT-HERBLAIN

Code parcelle :
000-EB-375



Parcelle(s) : 000-EB-375, 44800 SAINT-HERBLAIN

1 / 9 pages

RISQUES FAISANT L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

SISMICITÉ : 3/5



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

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



RADON : 3/3



- 1 : potentiel radon faible
- 2 : potentiel radon moyen
- 3 : potentiel radon significatif

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte. Ce gaz est présent partout dans les sols et il s'accumule dans les espaces clos, notamment dans les bâtiments.



RECOMMANDATIONS

Plans de prévention des risques

Votre immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques. Il peut être concerné par l'obligation de réaliser certains travaux. Pour le savoir vous devez consulter le PPR auprès de votre commune ou sur le site de votre préfecture..

Si votre bien est concerné par une obligation de travaux, vous pouvez bénéficier d'une aide de l'État, dans le cadre du Fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM).

Pour plus de renseignements, contacter la direction départementale des territoires (DDT) de votre département ou votre Direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DEAL), si vous êtes en Outre-mer.

Pour se préparer et connaître les bons réflexes en cas de survenance du risque, consulter le dossier d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) auprès de votre commune.

Sismicité

Pour le bâti neuf et pour certains travaux lourds sur le bâti existant, en fonction de la zone de sismicité et du type de construction, des dispositions spécifiques à mettre en œuvre s'appliquent lors de la construction

Un guide interactif est proposé pour identifier précisément les dispositions à prendre en compte selon votre localisation, votre type d'habitat ou votre projet. Il est consultable à l'adresse suivante : <http://www.planseisme.fr/-Didacticiel-.html>

Pour connaître les consignes à appliquer en cas de séisme , vous pouvez consulter le site : <https://www.gouvernement.fr/risques/seisme>

Radon

Le bien est situé dans une zone à potentiel radon significatif. En plus des bonnes pratiques de qualité de l'air (aérer quotidiennement le logement par ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour, ne pas obstruer les systèmes de ventilation), il est donc fortement recommandé de procéder au mesurage du radon dans le bien afin de s'assurer que sa concentration est inférieure au niveau de référence fixé à 300 Bq/m³, et idéalement la plus basse raisonnablement possible. Il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment pour réaliser un diagnostic de la situation et vous aider à choisir les solutions les plus adaptées selon le type de logement et la mesure. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, vous devrez réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

AUTRES INFORMATIONS

POLLUTION DES SOLS



Votre parcelle ne figure pas dans l'inventaire :

- des installations classées soumises à enregistrement ou à autorisation
- des secteurs d'information sur les sols

RISQUES MINIERS



Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques miniers.

RISQUES TECHNOLOGIQUES



Il n'y a pas de plan de prévention des risques recensé sur les risques technologiques.

BRUIT



La parcelle n'est pas concernée par un plan d'exposition au bruit d'un aéroport.

INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

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

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

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

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

Le propriétaire doit joindre les extraits de la carte réglementaire et du règlement du PPR qui concernent la parcelle.

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

ANNEXE 1 : RISQUES NE FAISANT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

INONDATION



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Inondation nommé PPRi-LOIRE Aval Agglo Nantaise a été approuvé sur le territoire de votre commune, mais n'affecte pas votre bien.

Date de prescription : 05/07/2007

Date d'approbation : 31/03/2014

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Par une crue à débordement lent de cours d'eau

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



ARGILE : 1/3



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

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

Exposition faible : La survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante, mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol). Il est conseillé, notamment pour la construction d'une maison individuelle, de réaliser une étude de sols pour déterminer si des prescriptions constructives spécifiques sont nécessaires. Pour plus de détails :

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



Parcelle(s) : 000-EB-375, 44800 SAINT-HERBLAIN

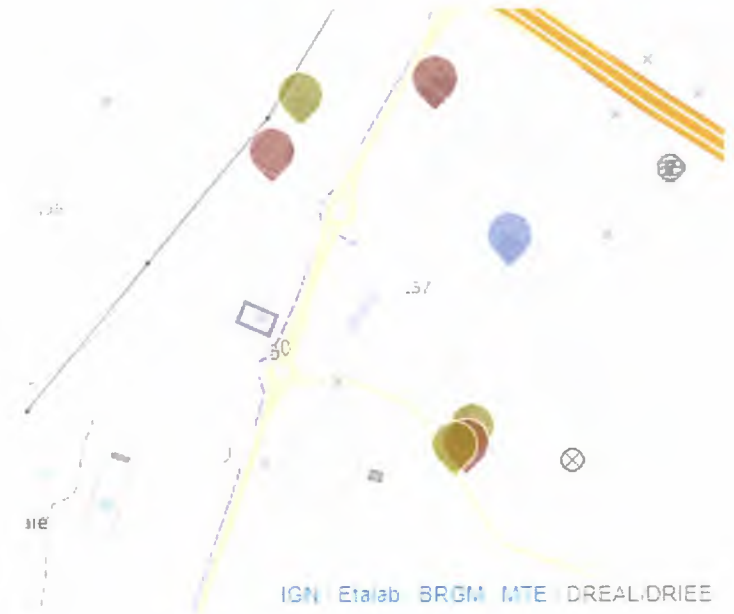
POLLUTION DES SOLS (500 m)



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

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

- 3 site(s) référencé(s) dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- 3 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).
- 1 site(s) pollué(s) placé(s) en secteur d'information sur les sols (SIS)



CANALISATIONS TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES



Une canalisation de matières dangereuses (gaz naturel, produits pétroliers ou chimiques) est située dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Il convient de rechercher une information plus précise en se rendant en mairie.



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

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

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 8

Source : CCR

Mouvement de Terrain : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
NOR19830906	18/07/1983	21/07/1983	06/09/1983	11/09/1983

Inondations et/ou Coulées de Boue : 4

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
IOCE0919394A	10/05/2009	10/05/2009	14/08/2009	20/08/2009
NOR19830906	18/07/1983	21/07/1983	06/09/1983	11/09/1983
NOR19830910	18/07/1983	21/07/1983	10/09/1983	11/09/1983

Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR19830910	18/07/1983	21/07/1983	10/09/1983	11/09/1983

Grêle : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR19830910	18/07/1983	21/07/1983	10/09/1983	11/09/1983

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

Base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement

Nom du site	Fiche détaillée
CIBEX S.A.S	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006304431
DEPANN 44	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006306256
CETE APAVENORD OUEST	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006301451

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
HAMARD SCI, Centrale à béton	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4002740
SOCOMA, Fabrication de constructions métalliques	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4002792
BERGERET Ets, Fabrication de matériaux et revêtements asphaltiques et bitumineux	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP4002694

Inventaire des site(s) pollué(s) placé(s) en secteur d'information sur les sols (SIS)

Nom du site	Fiche détaillée
null	https://fiches- risques.brgm.fr/georisques/infosols/classification/SSP00064390101

ANNEXE 3



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

Localisation



Commune : SAINT-HERBLAIN
Préfixe : 000
Section / feuille : EB
N°parcelle : 0375



Informations sur la commune

Nom : SAINT-HERBLAIN

Code Postal : 44800

Département : LOIRE-ATLANTIQUE

Région : Pays de la Loire

Code INSEE : 44162

Commune dotée d'un DICRIM : Non

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles : 8 (*détails en annexe*)

Population à la date du 16/03/2021 : 43153

Quels risques peuvent impacter la localisation ?



Inondation



Retrait-gonflements des sols

Aléa faible



Séismes

3 - MODEREE



Installations industrielles



Sites et sols industriels



Sites inventaire BASIAS



Canalisations m. dangereuses



Secteurs d'Information sur les Sols (SIS)

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

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTEE PAR LES INONDATIONS ?

Territoire à Risque important d'Inondation - TRI

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

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



Source BRGM

Nom du TRI	Aléa	Cours d'eau	Arrêté du préfet coordonnateur de bassin	Arrête stratégie locale	Arrêté préfet / parties prenantes	Arrêté d'approbation de la partie locale	Arrêté TRI national
Nantes	Inondation - Par ruissellement et coulée de boue		26/11/2012	20/02/2015			06/11/2012

Informations historiques sur les inondations

Evènements historiques d'inondation dans les communes limitrophes : 1

Dommmages sur le territoire national			
Date de l'évènement (date début / date fin)	Type d'inondation	Approximation du nombre de victimes	Approximation dommages matériels (€)
25/11/1770 - 28/11/1770	Crue pluviale (temps montée indéterminé)	de 10 à 99 morts ou disparus	inconnu

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

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



Source BRGM

PPR	Aléa	Prescrit le	Enquêté le	Approuvé le	Révisé le	Annexé au PLU le	Déprescrit / annulé / abrogé le	Révisé
44DDTM20080006 - PPRi-LOIRE Aval Agglo Nantaise	Par une crue à débordement lent de cours d'eau	05/07/2007	01/10/2013	31/03/2014			- / - / -	

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

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

Localisation exposée aux retrait-gonflements des sols argileux : Oui

Type d'exposition de la localisation : Aléa faible

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



LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

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

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

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

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

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

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

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

LA LOCALISATION EST-ELLE VOISINE D'UNE CAVITE SOUTERRAINE ?

Cavités recensées dans un rayon de 500 m : Non

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE A UNE RÉGLEMENTATION ?

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

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

QUELLE EST L'EXPOSITION SISMIQUE DE LA LOCALISATION ?

Type d'exposition de la localisation : 3 - MODEREE

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

- 1 (très faible)
- 2 (faible)
- 3 (modérée)
- 4 (moyenne)
- 5 (forte)

Source BRGM

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

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

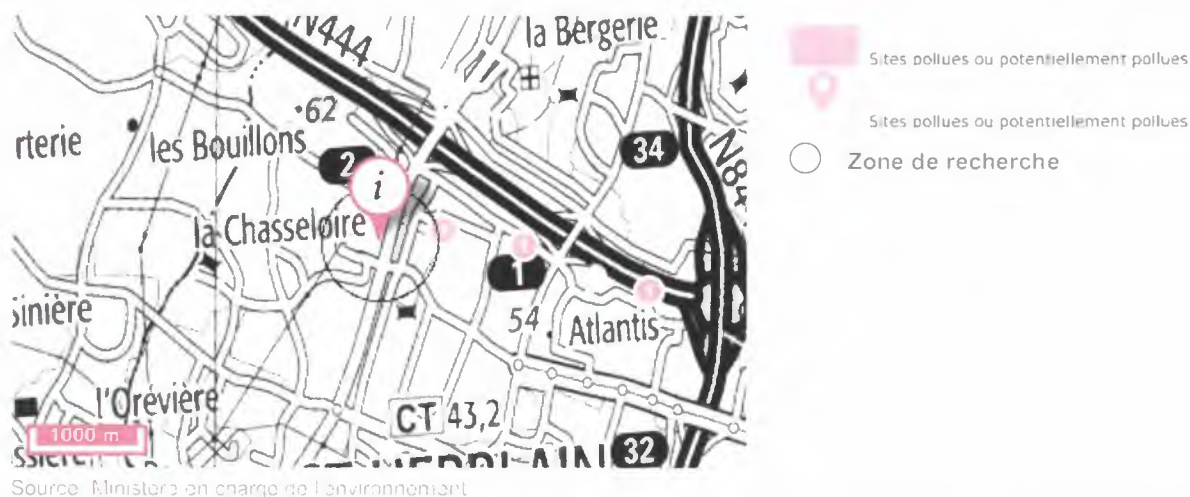
POLLUTION DES SOLS SIS ET ANCIENS SITES INDUSTRIELS

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

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

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

Sur cette carte sont indiqués les informations de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée (ex-BASOL). La carte représente les implantations dans un rayon de 500 m autour de votre localisation.



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

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

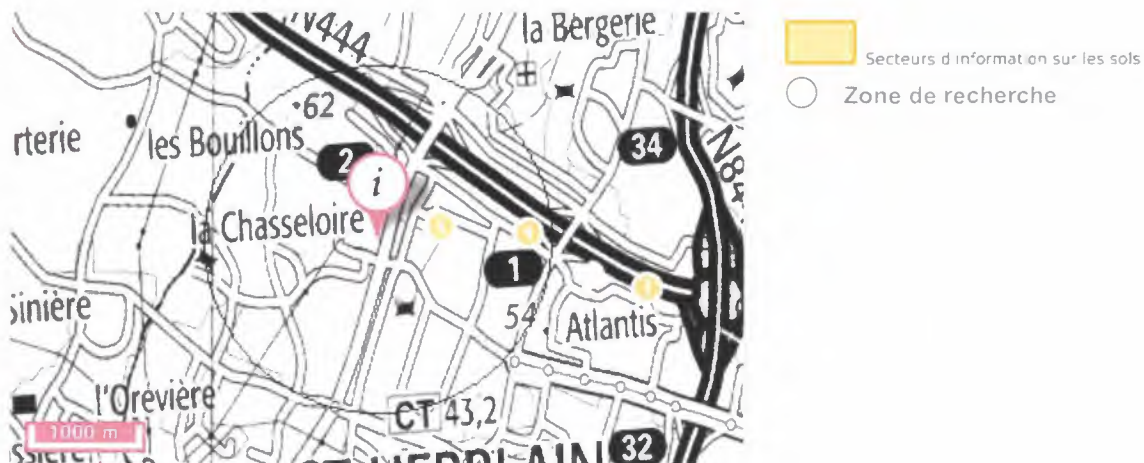
Sur cette carte, sont indiqués les anciens sites industriels et activités de service recensés à partir des archives disponibles, départementales et préfectorales. La carte représente les implantations dans un rayon de 500 m autour de votre localisation.



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

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

Sur cette carte sont indiqués les Secteurs d'information sur les sols (SIS) publiés par l'Etat. La carte représente les SIS dans un rayon de 1000 m autour de votre localisation. Les SIS recensent les terrains où la pollution avérée du sol justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et sa prise en compte dans les projets d'aménagement.

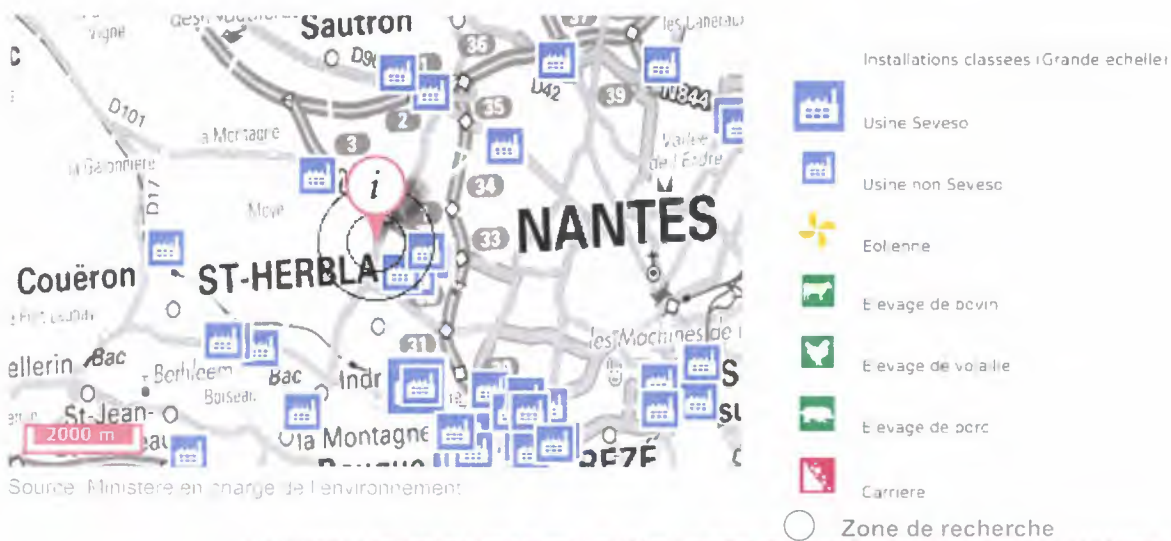


Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou des nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée pour la protection de l'environnement. Cette ICPE est classée dans une nomenclature afin de faire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

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR DES INSTALLATIONS INDUSTRIELLES ?

Nombre d'installations industrielles concernant votre localisation dans un rayon de 1000 m : 2
 Nombre d'installations industrielles impactant votre localisation dans un rayon de 2.0 km : 17

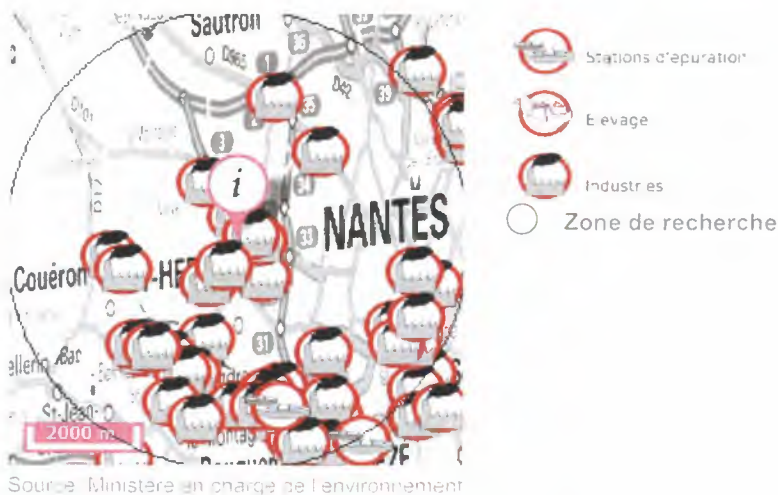
Les installations industrielles ayant des effets sur l'environnement sont réglementées sous l'appellation Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). L'exploitation de ces installations est soumise à autorisation de l'Etat. La carte représente les implantations présentes autour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



LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR DES REJETS POLLUANTS ?

Nombre d'installations industrielles rejetant des polluants concernant votre localisation dans un rayon de 5.0 km : 20

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



LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

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

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

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

Localisation exposée à des canalisations de matières dangereuses dans un rayon de 1000 m : Oui

La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon choisi a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information et de l'obligation de diffusion.



Source BRGM

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

LA LOCALISATION EST-ELLE CONCERNÉE PAR UNE INSTALLATION NUCLEAIRE ?

Localisation exposée à des installations nucléaires recensées dans un rayon de 10.0 km : Non

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

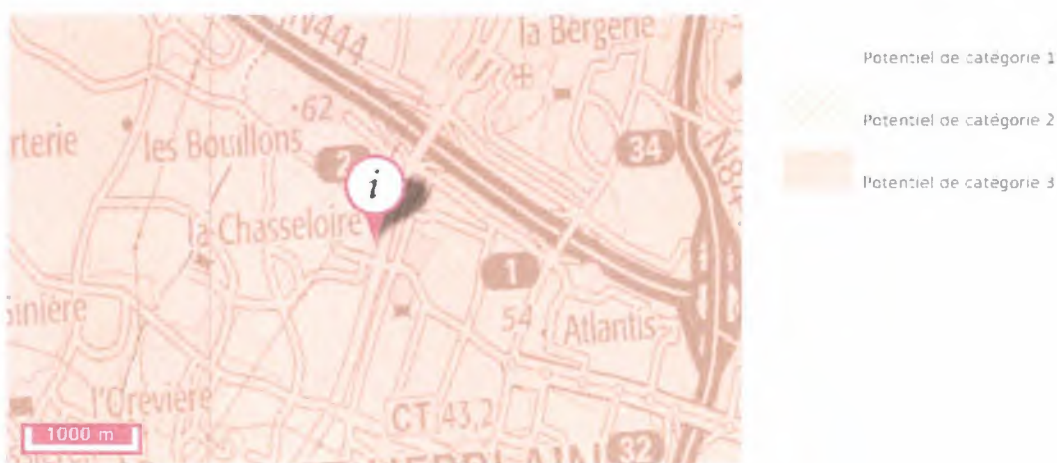
Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer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

Dans des lieux confinés tels que les grottes, les mines souterraines mais aussi les bâtiments en général, et les habitations en particulier, il peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées atteignant parfois plusieurs milliers de Bq/m³ (becquerels par mètre-cube) (Source : IRSN).

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

Le potentiel radon de la commune de votre localisation est : Fort

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



Source: IRSN

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

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

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

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

Catastrophe naturelle

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

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

Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN)

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

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

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

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

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

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

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

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles : 8

Grêle : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR19830910	18/07/1983	21/07/1983	21/07/1983	11/09/1983

Inondations et/ou Coulées de Boue : 4

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
IOCE0919394A	10/05/2009	10/05/2009	10/05/2009	20/08/2009
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
NOR19830910	18/07/1983	21/07/1983	21/07/1983	11/09/1983
NOR19830906	18/07/1983	21/07/1983	21/07/1983	11/09/1983

Mouvement de Terrain : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
NOR19830906	18/07/1983	21/07/1983	21/07/1983	11/09/1983

Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR19830910	18/07/1983	21/07/1983	21/07/1983	11/09/1983

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

Description des données

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

Limites de responsabilités

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

Droits d'auteur

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

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

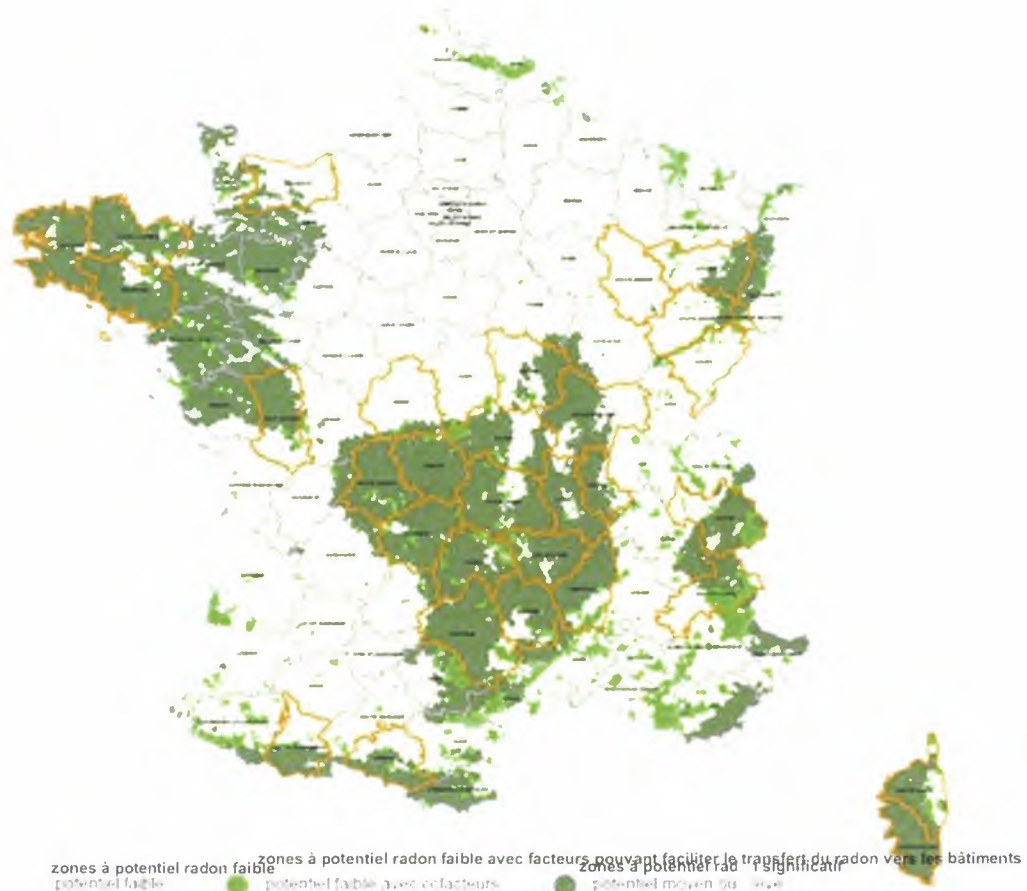
Le «Ré-utilisateur» peut notamment s'acquitter de cette condition en indiquant un ou des liens hypertextes (URL) renvoyant vers «l'Information» et assurant une mention effective de sa paternité. Cette mention de paternité ne doit ni conférer un caractère officiel à la réutilisation de «l'Information»,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

Accès et disponibilité du service et des liens

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

ANNEXE 4

Information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon



Exemple de la carte des zones à potentiel radon des sols pour la France métropolitaine

Le potentiel radon des sols de « **ST HERBLAIN** » (« **44800** ») est **significatif (zone 3)**

Qu'est-ce que le radon ?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.

Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation...

Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.

Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m³) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m³. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Quel est le risque pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérigène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.

En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

Comment **connaître** l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.

Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'Agence Régionale de Santé (ARS) ou de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)).

Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m³, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

Comment **réduire** l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ Aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- ✓ Ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- ✓ Veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ Assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- ✓ Améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

Le **potentiel radon** des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières...

Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

Recommandations pour une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.

Si les **résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m³**, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).

Si les **résultats dépassent légèrement le niveau de référence**, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.

Si les **résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m³)**, il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et solidaire www.gebrisques.gouv.fr

Ministère des solidarités et de la santé : www.solidarites-sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon

Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales : www.cohesion-territoires.gouv.fr/radon

Au niveau régional :

ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr

DREAL (logement) : www.developpement-durable.gouv.fr/Liste-des-21-DREAL

Informations sur le radon :

Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) www.irsn.fr/radon

Centre scientifique et technique du bâtiment (solutions techniques) : extranet.cstb.fr/sites/radon/