

HÔTEL DES VENTES DE VALENCE

352, rue Faventines - 26000 VALENCE

Tél : 04 75 56 58 27 - Fax : 04 75 55 26 61

David MONTEILLET

Commissaire-priseur judiciaire

judiciaire@enchères-valence.com

DRÔME ENCHÈRES VALENCE

Société de Ventes Volontaires N° 2002-266

info@enchères-valence.com

CAHIER DES CHARGES

VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES DU FONDS DE COMMERCE

**De la SAS ATAL
168 Avenue Victor Hugo
26000 VALENCE**

Vente aux enchères publiques du 16 juin 2026 à 9h30

Conformément au jugement du Tribunal de Commerce de Romans sur Isère en date du 15 avril 2026 demandant la vente aux enchères publiques.

VALEUR DES ACTIFS MOBILIERS CORPORELS
en date du 19 mars 2026.

66 240 € / 19 800 €

**MISE A PRIX DES ACTIFS MOBILIERS
CORPORELS & INCORPORELS**

**40 000 €
avec faculté de baisse du
quart**

CONDITIONS DE VENTE DU FONDS DE COMMERCE DE LA SAS ATAL

La vente a lieu au comptant. L'adjudicataire paiera en sus des enchères les frais de 14.28 %. Le transfert de propriété n'interviendra qu'après paiement complet du prix. La vente ne concerne que le fonds de commerce et les actifs mobiliers mentionnés dans l'inventaire annexé en conformité avec le contrat de bail (cf document joint) commençant à courir à compter du 1^{er} juin 2018 pour se terminer le 31 mai 2027. Le commissaire-priseur ne saurait être tenu pour responsable des modifications apportées au contrat de bail dont il n'aurait pas été informé. L'adjudicataire est réputé avoir pris connaissance de cette disposition.

L'adjudicataire devra prendre le fonds de commerce mis en vente dans l'état où il se trouve le jour de l'adjudication, sans pouvoir exercer aucun recours contre le liquidateur.

L'adjudicataire a pris connaissance que les salariés licenciés pourront demander leur réintégration pour un poste équivalent et à qualification équivalente.

Une fois l'adjudication prononcée, la vente devient définitive, sans possibilité de rétractation

L'adjudicataire est réputé avoir pris connaissance du fait qu'il fera son affaire personnelle du renouvellement des baux et des prétentions des bailleurs. L'adjudicataire sera tenu d'exercer toutes les charges et conditions des baux. Il devra également s'acquitter, à compter du jour de l'adjudication, des contributions, taxes, redevances auxquelles l'exploitation du fonds pourra donner lieu ; satisfaire à toutes les charges s'agissant de l'eau, de l'électricité, du gaz et de tous services publics ; exécuter en lieu et place du débiteur toutes les polices d'assurance souscrites ; le tout de manière que le liquidateur ne soit jamais inquiété ou recherché à ce sujet. L'adjudicataire a pris connaissance que le personnel a été licencié mais qu'il devra s'engager en application de l'article 1233-45 du code de travail à respecter la priorité de réembauche dont pourrait se prévaloir chaque salarié durant l'année qui suit la fin de leur préavis et concernant les postes compatibles avec leur qualification ainsi que celle qu'il pourrait avoir acquise après leur licenciement. L'adjudicataire est réputé avoir pris connaissance que la pergola située à l'extérieur ne fait pas partie de la vente du fonds de commerce et devra être démontée une fois l'adjudication prononcée. Il est indiqué que Me Bruno CAMBON est dans l'impossibilité de communiquer un bilan ou compte de résultats. Que les seuls chiffres fournis ne sont indiqués qu'au titre de simples renseignements sous les plus expresses réserves et sans que Me Bruno CAMBON soit en mesure d'en garantir l'exactitude et la sincérité.

Le maire dispose d'un délai de trente jours à compter de l'adjudication pour notifier, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie électronique sa décision de se substituer à l'adjudicataire. La substitution de la commune à l'adjudicataire ne peut intervenir qu'au prix et aux conditions de la dernière enchère ou de la surenchère.

La vente se déroulera de la façon suivante : vente en un lot unique des actifs mobiliers corporels et incorporels sur la mise à prix de 40 000 € avec faculté de baisse du quart.

GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE
ROMANS SUR ISERE

SELARL SBCMJ agissant par Maître
Bruno CAMBON
Immeuble le Victorien
19 Avenue Victor Hugo
26000 VALENCE

V/REF :

Affaire : 2026JC00593 / 2024RJ0233
La société ATAL

Objet : demande d'autorisation de vente aux enchères ou de gré à gré (meuble)

Demandeur SELARL SBCMJ agissant par Maître Bruno CAMBON
Défendeur La société ATAL

Lettre simple

Romans sur Isère, le 23 avril 2026

COMMUNICATION D'ORDONNANCE

Maître,

Nous vous prions de trouver, ci-jointe, une ordonnance du juge-commissaire du 15/04/2026 concernant l'affaire ci-dessus référencée.

Vous pouvez exercer un recours à l'encontre de cette ordonnance, dans le délai de DIX JOURS* à compter de la réception de la présente communication, auprès du greffe de la Cour d'Appel de GRENOBLE, obligatoirement par l'intermédiaire d'un avocat exerçant dans le ressort de cette cour d'appel.

Veillez agréer, Maître, nos salutations distinguées.

Le greffier.



En application de l'article 680 du code de procédure civile, je vous indique que l'auteur d'un recours abusif ou dilatoire peut être condamné à une amende civile et au paiement de dommages et intérêts à l'autre partie (article 32-1 du code de procédure civile).

*Article 643 du code de procédure civile : pour la personne demeurant à l'étranger, le délai de recours est augmenté de deux mois ; pour la personne demeurant dans un département ou une collectivité d'outre mer, en Nouvelle-Calédonie et dans les Terres australes et antarctiques françaises, le délai est augmenté d'un mois.

ORDONNANCE

NOUS, Monsieur RICHARD Patrick, Juge-Commissaire de la liquidation judiciaire de ATAL (L'ATELIER D'ALDO),
Assisté du Greffe du Tribunal de Commerce de ROMANS-SUR-ISERE,

Vu la requête qui précède et les motifs exposés,
Vu les articles L 642-19-1, R 642-37-2 et R 642-37-3 du Code de Commerce,

Le débiteur entendu ou dûment convoqué,

AUTORISONS La SELARL SBCMJ à faire procéder à la vente aux enchères publiques du fonds de commerce dépendant de la liquidation judiciaire de la société ATAL,

FIXONS la mise à prix à 40.000 € s'appliquant pour 5.000 € aux éléments incorporels et pour 35.000 € aux éléments corporels,

DISONS qu'à défaut d'enchères à la valeur de mise à prix, il sera possible d'effectuer une baisse d'un quart,

DISONS qu'à défaut d'enchères pour le fonds de commerce, l'officier ministériel qui sera désigné pour procéder à cette vente aux enchères publiques, pourra alors procéder à la vente des éléments isolés constituant le fonds de commerce,

COMMETTONS la SCP DE LOSTALOT & MONTEILLET 352 RUE FAVENTINES - 26000 VALENCE, pour y procéder,

DISONS que l'officier ministériel désigné, devra s'assurer du droit de préemption concernant les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux, prévu par les nouveaux articles L214-1 à L214-3 du Code de l'urbanisme (art 58-I, Loi N°2005-882 du 2 août 2005- JO 3/8/2005, P.12.639).

DISONS que l'officier ministériel désigné établir un cahier des charges relatif à la vente aux enchères du fonds de commerce précité,

DISONS que l'officier ministériel qui sera désigné devra s'assurer que le débiteur et le propriétaire des murs (La SCI CTFM, Causseroux, 12200 VILLEFRANCE-DE-ROUERGUE, domiciliée chez Maître Jean IGLESIAS, 23 rue Lafayette, 31000 TOULOUSE), seront avisés de la date de la vente aux enchères par acte extra-judiciaire, et que les créanciers bénéficiant d'une inscription de nantissement sur le fonds de commerce seront sommés également par acte extra-judiciaire d'avoir à assister à la vente du fonds de commerce précité,

DISONS que le commissaire-priseur nous rendra compte du prix de cession et des honoraires, frais et débours engagés pour la vente

DISONS qu'en application de l'article R.642-37-3 du code de commerce, cette ordonnance sera notifiée par le greffe au débiteur :

Monsieur Alain PEYRET, 325 Chemin d'Avérieux, 07300 PLATS

et communiquée :

au Liquidateur Judiciaire : SELARL SBCMJ 19 Ave Victor Hugo - CS 40308, Immeuble Le Victorien 26003 VALENCE CEDEX

au commissaire-priseur : SCP DE LOSTALOT & MONTEILLET 352 RUE FAVENTINES - 26000 VALENCE,

RENDUE LE

15/04/2026

Le Greffe

Le Juge-commissaire

Déposé au Greffe du Tribunal
de Commerce de Romans-Sur-Isère

2 p. AVR. 2026

Pour la SELARL GTC 26,
Isère s.l. s.r.l.
Commissaire-liquidateur

Liquidation Judiciaire de :
ATAL (L'ATELIER D'ALDO)

Juge-Commissaire :
Monsieur Patrick RICHARD

Monsieur-Commissaire,

La SOUSSIGNEE,

SELARL SBCMJ, 19 Avenue Victor Hugo, Immeuble Le Victorien, 26000 VALENCE, prise en la
personne de Me Bruno CAMBON

Agissant en qualité de Liquidateur Judiciaire de :

ATAL (L'ATELIER D'ALDO) - Boulangerie, pâtisserie.
168 AVENUE VICTOR HUGO - 26000 VALENCE

Fonction à laquelle elle a été désignée suivant jugement du Tribunal de Commerce de ROMANS
en date du 21 octobre 2025,

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER

- QU'** il dépend de l'actif mobilier de l'entreprise un fonds de commerce de boulangerie pâtisserie situé
168 Avenue Victor Hugo, 26000 VALENCE,
- QUE** dans l'intérêt des créanciers et en application de l'article L642-19 du code de commerce, il
convient de procéder à la vente aux enchères publiques des éléments corporels et incorporels du
fonds de commerce précité,
- QUE** la mise à prix proposée est de 40.000 € s'appliquant pour 5.000 € aux éléments incorporels et
pour 35.000 € aux éléments corporels,
- QU'** à défaut d'enchères à la valeur de mise à prix, il sera possible d'effectuer une baisse d'un quart,
QU' à défaut total d'enchères pour le fonds de commerce, l'officier ministériel qui sera désigné pour
procéder à cette vente aux enchères publiques, pourra alors procéder à la vente des éléments
isolés constituant le fonds de commerce,
- QUE** l'officier ministériel qui sera désigné devra s'assurer du droit de préemption concernant les
cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce ou de baux commerciaux, prévu par les
nouveaux articles L214-1 à L214-3 du Code de l'urbanisme (art 58-I, Loi N°2005-882 du 2 août
2005- JO 3/8/2005, P.12.639).
QU'il devra établir un cahier des charges relatif à la vente aux enchères du fonds de commerce
précité,
- QUE** l'officier ministériel qui sera désigné devra s'assurer que le débiteur, le propriétaire des murs (La
SCI CTFM, Causseroux, 12200 VILLEFRANCE-DE-ROUERGUE, domiciliée chez Maître Jean IGLESIAS,
23 rue Lafayette, 31000 TOULOUSE) seront avisés de la date de la vente aux enchères par acte
extra-judiciaire, et que les créanciers bénéficiant d'une inscription de nantissement sur le fonds
de commerce seront sommés également par acte extra-judiciaire d'avoir à assister à la vente du
fonds de commerce précité,

**C'EST POURQUOI L'EXPOSANT REQUIERT QU'IL VOUS PLAISE, Monsieur Patrick RICHARD, Juge-
Commissaire,**

Vu la requête qui précède et les motifs exposés,
Vu les articles L 642-19-1, R 642-37-2 et R 642-37-3 du Code de Commerce,
Après avoir entendu ou dûment appelé le débiteur, et après avoir recueilli les observations des
éventuels contrôleurs,

BIEN VOULOIR

l'autoriser à vendre le fonds de commerce aux enchères publiques,

01 AVR. 2026

GREFFE TRIBUNAL DE COMMERCE
ROMANS SUR ISERE

PA

fixer la mise à prix à 40.000 € s'appliquant pour 5.000 € aux éléments incorporels et pour 35.000 € aux éléments corporels,

dire qu'à défaut d'enchères à la valeur de mise à prix, il sera possible d'effectuer une baisse d'un quart,

dire qu'à défaut d'enchères pour le fonds de commerce, l'officier ministériel qui sera désigné pour procéder à cette vente aux enchères publiques, pourra alors procéder à la vente des éléments isolés constituant le fonds de commerce,

Commettre tel officier ministériel de votre choix pour y procéder.

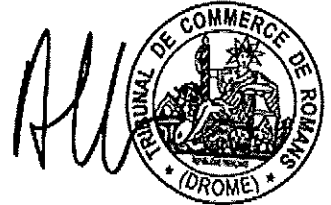
DIRE que conformément aux dispositions de l'article R642-38 du code de commerce, les formalités et frais de radiation des inscriptions sont à la charge du cessionnaire,

PRESENTEE à ROMANS-SUR-ISERE
LE 20 mars 2026

Me Bruno CAMBON

Monsieur Alain PEYRET

Pour copie certifiée conforme



Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES
à jour au 8 août 2024

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	839 162 310 R.C.S. Romans
<i>Date d'immatriculation</i>	30/04/2018
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	ATAL
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée (Société à associé unique)
<i>Capital social</i>	25 000,00 Euros
<i>Adresse du siège</i>	168 Avenue Victor Hugo 26000 Valence
<i>Activités principales</i>	Boulangerie, pâtisserie, restauration rapide, vente de produit boulanger, pâtissier, chocolatier, glacier, sandwich, boissons non alcoolisées.
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 30/04/2117
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	31 juillet

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES

Président

<i>Nom, prénoms</i>	PEYRET Alain
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 31/08/1971 à Orléans (45)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	2 Allée du Rigolon 26600 La Roche-de-Glun

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

<i>Adresse de l'établissement</i>	168 Avenue Victor Hugo 26000 Valence
<i>Nom commercial</i>	L'ATELIER D'ALDO
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	Boulangerie, pâtisserie.
<i>Date de commencement d'activité</i>	01/06/2018
<i>Origine du fonds ou de l'activité</i>	Achat
<i>Précédent exploitant</i>	
<i>Dénomination</i>	LA PAILLOUNETTE
<i>Adresse</i>	168 Avenue Victor Hugo 26000 Valence
<i>Numéro unique d'identification</i>	752 436 279
<i>Nom du journal d'annonces légales</i>	L'Echo Drôme Ardèche
<i>Date de parution</i>	07/07/2018
<i>Mode d'exploitation</i>	Exploitation directe

MENTIONS DES DECISIONS INTERVENUES DANS DES PROCEDURES DE SAUVEGARDE, DE REDRESSEMENT JUDICIAIRE, DE LIQUIDATION JUDICIAIRE, DE REGLEMENT JUDICIAIRE OU DE LIQUIDATION DES BIENS

- Mention n° F24/012152 du 01/08/2024 Jugement du Tribunal de Commerce de Romans en date du 01/08/2024 ouvrant la procédure de redressement judiciaire.

Greffé du Tribunal de Commerce de Romans

13 Rue Capitaine Bozambo
26100 ROMANS-SUR-ISERE

N° de gestion 2018B00595

Mandataire judiciaire : SELARL SBCMJ agissant par Maître Bruno
CAMBON immeuble le victorien 19 avenue Victor Hugo 26000 Valence.
Date de cessation des paiements : 22/07/2024

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT



Etat certifié d'inscription(s)

Du chef de : ATAL

Adresse : 168 Avenue Victor Hugo 26000 VALENCE

N° unique d'identification : 839162310

Ainsi dénommé(e), qualifié(e), domicilié(e) et orthographié(e), et non autrement.

État des inscriptions de nantissements (conventionnels et judiciaires) du fonds de commerce

Articles L. 142-3 et R. 521-2, 4° du code de commerce

Inscription n°2018N000353 prise le 04/07/2018

En vertu : Acte sous seing privé en date du 15/06/2018.
Au profit de : CREDIT LYONNAIS, 18 Rue de la République 69002 LYON
Election de domicile du créancier : En son agence sise. 5 Boulevard Bancel 26000 VALENCE
Contre : Société par actions simplifiée ATAL, 168 Avenue Victor Hugo 26000 VALENCE
N° unique d'identification : 839162310. RCS (Ville) : Romans
Existence d'autres dispositions particulière entre les parties : Non
Description : Un fonds de commerce et artisanal de boulangerie-pâtisserie
Adresse : 168 Avenue Victor Hugo 26000 VALENCE

Montant : 346 150,00 EUR

Inscription n°2021N000400 prise le 05/10/2021

En vertu : Acte sous seing privé en date du 27/09/2021.
Au profit de : LCL LE CREDIT LYONNAIS, 18 Rue de la République 69002 LYON
Election de domicile du créancier : En son agence sise. 2 Place Maurice Faure 26100 ROMANS-SUR-ISERE
Contre : Société par actions simplifiée ATAL, 9 Rue Mozart 26500 BOURG-LES-VALENCE
N° unique d'identification : 839162310. RCS (Ville) : Romans
Existence d'autres dispositions particulière entre les parties : Non
Description : Un fonds de commerce de boulangerie, pâtisserie, restauration rapide, vente de produit
boulanger, pâtissier, chocolatier, glacier, sandwich, boissons non alcoolisées.
Adresse : 9 Rue Mozart 26500 BOURG-LES-VALENCE

Montant : 57 500,00 EUR

État des inscriptions du privilège de nantissement judiciaire

Le greffier soussigné certifie qu'il n'existe du chef de la personne physique ou morale sur laquelle l'information a été demandée, aucune inscription de privilège de nantissement judiciaire (Articles L. 531-1 et suivants et R. 531-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution).

État des inscriptions du privilège de nantissement sur fonds artisanal

Le greffier soussigné certifie qu'il n'existe du chef de la personne physique ou morale sur laquelle l'information a été demandée, aucune inscription de privilège de nantissement de fonds artisanal (loi du 05 juillet 1996).

État des inscriptions du privilège de nantissement sur fonds agricole

Le greffier soussigné certifie qu'il n'existe du chef de la personne physique ou morale sur laquelle l'information a été demandée, aucune inscription de privilège de nantissement de fonds agricole (article L311-3 du code rural et de la pêche maritime).

État des inscriptions de privilèges du vendeur de fonds de commerce

Articles L. 141-6 du code de commerce et R. 521-2, 3° du code de commerce

Le greffier soussigné certifie qu'il n'existe du chef de la personne physique ou morale sur laquelle l'information a été demandée, aucune inscription de privilège de vendeur de fonds de commerce (Articles L. 143-16 et suivants et R. 143-6 et suivants du code de commerce).



État des inscriptions du privilège de nantissement d'outillage et matériel d'équipement

Le greffier soussigné certifie qu'il n'existe du chef de la personne physique ou morale sur laquelle l'information a été demandée, aucune inscription de privilège de nantissement d'outillage et matériel d'équipement (Articles L. 525-1 et suivants et R. 525-1 et suivants du code de commerce).

État des inscriptions de privilèges de la sécurité sociale et des régimes complémentaires

Articles L. 243-5, R. 243-46 du code de la sécurité sociale et R. 521-2, 14° du code de commerce

Le greffier soussigné certifie qu'il n'existe du chef de la personne physique ou morale sur laquelle l'information a été demandée, aucune inscription de privilège général de la sécurité sociale et des régimes complémentaires (Articles L. 243-4 et suivants et R. 243-46 et suivants du code de la sécurité sociale).

État des inscriptions de privilèges du Trésor

Articles 1929 quater du code général des impôts, 396 bis du code général des impôts, annexe 2, 379 bis du code des douanes et R. 521 - 2, 13° du code de commerce

Le greffier soussigné certifie qu'il n'existe du chef de la personne physique ou morale sur laquelle l'information a été demandée, aucune inscription de privilège général du trésor en matière fiscale (Article 396 bis du code général des impôts, annexe 2).

État des inscriptions de protêts et certificats de non-paiement

Articles L. 511-56, R. 511-4 du code de commerce, R. 131-49 du code monétaire et financier

Le greffier soussigné certifie qu'il n'existe du chef de la personne physique ou morale sur laquelle l'information a été demandée, aucune inscription de protêt (Articles L. 511-52 et suivants et R. 511-2 du code de commerce).

État des certificats de non paiement de chèque

Le greffier soussigné certifie qu'il n'existe du chef de la personne physique ou morale sur laquelle l'information a été demandée, aucun certificat de non-paiement (Articles L. 131-69 et suivants, R. 131-49 et suivants du code monétaire et financier et R. 511-2 et suivants du code de commerce).

État des inscriptions d'opérations de crédit-bail en matière mobilière

Articles L. 313-10, R. 313-4 du code monétaire et financier et R. 521-2, 16° du code de commerce

Le greffier soussigné certifie qu'il n'existe du chef de la personne physique ou morale sur laquelle l'information a été demandée, aucune publication de contrat de crédit bail (en matière mobilière) (décret du 4 juillet 1972).

Contrats de location en matière mobilière

Articles R. 521-2, 12°, L. 624-10 et R. 624-15 du code de commerce

Le greffier soussigné certifie qu'il n'existe du chef de la personne physique ou morale sur laquelle l'information a été demandée, aucune publication de contrat de location (Article L. 624-10 et R. 624-15 du code de commerce).

Clauses de réserve de propriété en matière mobilière

Articles R. 521-2, 12°, L. 624-10 et R. 624-15 du code de commerce

Le greffier soussigné certifie qu'il n'existe du chef de la personne physique ou morale sur laquelle l'information a été demandée, aucune publication de contrat de vente avec clause de réserve de propriété (Article L. 624-10 et R. 624-15 du code de commerce).

État des inscriptions des warrants hôteliers et pétroliers

Articles L. 523-3 et R. 524-1 du code de commerce (abrogés)

Néant



État des inscriptions de mesures d'inaliénabilité

Articles R. 521-2, 11°, R. 626-25, R. 631-35 et R. 642-12 du code de commerce

Le greffier soussigné certifie qu'il n'existe du chef de la personne physique ou morale sur laquelle l'information a été demandée, aucune publication de mesure d'inaliénabilité (Articles L. 626-14 et suivants et R. 626-25 et suivants du code de commerce).
Une copie du jugement prononçant l'inaliénabilité peut être obtenue directement auprès du greffe du tribunal de commerce ayant prononcé la mesure d'inaliénabilité, ou sur le site internet : <http://www.infogreffe.fr>

État des inscriptions de nantissements judiciaires de parts de sociétés civiles

Articles 53 à 57 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978 (abrogés) Article R. 532 - 3 et s. du code des procédures civiles d'exécution
Le greffier soussigné certifie qu'il n'existe du chef de la personne physique ou morale sur laquelle l'information a été demandée, aucune inscription de privilège de nantissement judiciaire de parts sociales de société civile (Loi 91-650 du 9 juillet 1991 et décret 92-7555 du 31 juillet 1992).

Avertissement : • L'information d'un nantissement judiciaire de parts de société civile publié après le 1er janvier 2022 nécessite la consultation des actes déposés en annexe du RCS du siège de la société dont les parts sont nanties.

État des hypothèques fluviales

Articles R. 4122-3 du code des transports et R. 521-2 9° du code de commerce

Le greffier soussigné certifie qu'il n'existe du chef de la personne physique ou morale sur laquelle l'information a été demandée, aucune inscription d'hypothèque fluviale (loi du 5 juillet 1917 modifiée en 1934, décret du 3 avril 1919 modifié par décret n° 60-1141 du 17 octobre 1940).

État des inscriptions de déclarations de créances

Articles L. 141-22 du code de commerce et R. 521-2, 5° du code de commerce

Le greffier soussigné certifie qu'il n'existe du chef de la personne physique ou morale sur laquelle l'information a été demandée, aucune déclaration de créance (Articles L. 141-21, L. 141-22 et R. 143-10 du code de commerce).

État des inscriptions de prêts et délais

Articles L. 622-17, III, 2° et 3°, L. 631-14, R. 622-14 et R. 631-20 du code de commerce

Le greffier soussigné certifie qu'il n'existe du chef de la personne physique ou morale sur laquelle l'information a été demandée, aucun prêt autorisé ni délai de paiement (Articles L. 622.17 III 2° et R. 622-14 du code de commerce).

État des inscriptions de gage des stocks

Le greffier soussigné certifie qu'il n'existe du chef de la personne physique ou morale sur laquelle l'information a été demandée, aucune inscription de privilège de gage des stocks (Articles L. 527-1 et suivants, et R. 521-1 et suivants du code de commerce).

État des inscriptions des arrêtés de traitement de l'insalubrité et de mise en sécurité

Articles L. 541-2 et L. 184-1 du code de la construction et de l'habitation et R. 521-2, 18° du code de commerce

Le greffier soussigné certifie qu'il n'existe du chef de la personne physique ou morale ou de l'adresse sur laquelle l'information a été demandée, aucun arrêté pris en application de l'article L1331-28 du Code de la santé publique, L123-3 ou L511-2 du Code de la construction et de l'habitation (article L541-2 alinéa 2 et L541-3 du Code de la construction et de l'habitation).

État des inscriptions d'hypothèques maritimes (à l'exclusion de celles qui portent sur les navires enregistrés au registre international français)

Articles R. 5114-14-1 du code des transports et R. 521-2, 6° du code de commerce

Néant

Ce résultat est délivré sous réserve de l'exactitude et de l'exhaustivité des données concernant les hypothèques maritimes enregistrées par les services des douanes avant le 1er janvier 2022 et n'engage pas la responsabilité du greffier.



GREFFE DU TRIBUNAL
DE COMMERCE
ROMANS

État des inscriptions de gages sans dépossession

Article R. 521-2, 1° du code de commerce Décret n° 2006 - 1804 du 23 décembre 2006(abrogé) hors la catégorie 12 de l'arrêté du 1er février 2007 relatif à la nomenclature visée à l'article 2(6°) du décret n° 2006 - 1804 du 23 décembre 2006
Le greffier soussigné certifie qu'il n'existe du chef de la personne physique ou morale sur laquelle l'information a été demandée, aucune inscription de gage sans dépossession (Décret no 2006-1804 du 23/12/2006)

État des inscriptions de tous actes ou jugements translatifs, constitutifs ou déclaratifs de propriété ou de droits réels portant sur un bateau

Articles L. 4121-2, R. 4121-1 du code des transports et R. 521-2, 8° du code de commerce
Néant

État des inscriptions de nantissements conventionnels de parts sociales (sociétés civiles, SARL, SNC)

Articles 1866 et 2355 du code civil et R. 521-2, 2° du code de commerce Catégorie 12 uniquement de l'arrêté du 1er février 2007 relatif à la nomenclature visée à l'article 2(6°) du décret n° 2006 - 1804 du 23 décembre 2006(abrogé)
Néant

État des inscriptions du privilège de nantissement sur parts sociales de société civile

Le greffier soussigné certifie qu'il n'existe du chef de la personne physique ou morale sur laquelle l'information a été demandée, aucune inscription de privilège de nantissement de parts sociales de société civile (articles 53 à 57 décret du 3 juillet 1978 loi du 4 janvier 1978).

État des inscriptions d'actes de saisie de bateaux

Articles R. 4123-6 du code des transports et R. 521-2, 10° du code de commerce
Néant

État des inscriptions d'actes de saisie sur les navires (à l'exclusion de ceux qui portent sur les navires enregistrés au registre international français)

Articles R. 5114-25 du code des transports et R. 521-2, 7° du code de commerce
Néant

État des saisies pénales de fonds de commerce

Articles 706-157 du code de procédure pénale et R. 521-2, 17° du code de commerce
Néant

État des inscriptions de warrants agricoles

Articles L. 342-4, R.342-1 du code rural et de la pêche maritime et R. 521-2, 15° du code de commerce
Néant

Avertissement : • Le présent état ne révèle que les inscriptions prises à compter du 01/01/2023, • Les publicités prises antérieurement au 01/01/2023 demeurent inscrites dans les registres tenus par les tribunaux judiciaires compétents pour les recevoir jusqu'au 31/12/2022.

Fait à Romans sur Isère, le 08/08/2024

Le Greffier



I - MOBILIER ET MATERIEL		
EXTERIEUR		
13 chaises + 2 chaises pliantes		
9 tables carrées (2 couverts) + 2 tables pliantes		
3 guéridons hauts		
1 poubelle inox		
3 stores banne électriques, tissu orange		
1 totem double face logotisé avec 2 rampes lumineuses		
1 enseigne bandeau avec 4 inscriptions personnalisées		
1 terrasse, sol et cotés en lames style terrasse surface: +/- 30m ²		
2 poubelles plastique gris		
MAGASIN		
1 chevalet ardoise bord de trottoir		
1 vitrine négative MONDIAL ELITE 290L gaz:R404R		
1 vitrine desserts glacés, 4 faces TECFRIGO Smelle 400 GBT (roulante)		
1 vitrine à chocolat, totalement vitrée groupe logé (sans marque apparente)		
1 désinsectiseur		
5 suspensions grises		
1 ensemble d'agencement, facade stratifié gris et orange Comprenant: - 2 vitrines réfrigérées, Longueur: 166cm, groupe déportés - 1 vitrine sèche, Longueur: 166cm - 1 comptoir caisse, Longueur: 120cm - module d'angle boulangerie, Longueur: 60cm - 1 comptoir boulangerie, Longueur: 265cm - 1 pannetière à divers compartiments et 3 portes coulissantes, Longueur: 276cm		
1 trancheuse MACPAIN (roulante)		
1 meuble de rangement stratifié à 3 portes avec petit évier inox, Longueur: 193cm		
1 téléviseur BRANDT (100cm)		
1 table inox avec bloc à 12 niveaux, Longueur: 160cm		
1 téléphone PHILIPS (sans fil)		
1 micro-ondes LG Wave Dom		
Caméras (non branchés)		
1 poubelle roulante		
1 petite vitrine à boissons (sans marque apprente)		

1 armoire réfrigérée, partie gauche positive en état de fonctionnement, partie droite négative Hors Service (groupe logé) TEKNA Line		
1 balance CAS 6/15kg 40gr		
1 extincteur 6 Litres eau		
3 mannes en rotin		
PASSAGE :		
1 lot de toiles		
1 étagère stratifié à 9 niches (roulante)		
1 extincteur 2kg dioxyde de carbone		
1 extincteur 6 Litres eau		
1 lot de grilles		
3 plateaux plastique		
5 cagettes plastique dont une contenant des moules		
18 cagettes plastique plates		
1 tour sec inox à 3 portes, Longueur: 135cm		
2 échelles inox		
1 chariot inox		
3 échelles inox		
1 étagère en alu à 4 niveaux		
1 échelle à bacs double, totalisant 10 bacs		
1 chambre froide négative VIESSMANN ouvrant à 1 porte, évaporation GCA, groupe déporté sur le toit, Dimension: 270 X 180cm)		
1 chambre froide positive VIESSMANN (ouvrant à une porte, évaporateur GCA) groupe déporté sur le toit Dimension: 270 x 145 cm		
1 placard plastique à 2 portes		
1 support sac poubelle		
1ER LABORATOIRE PATISSERIE		
1 plonge inox 1 bac, 1 égouttoir, 1 tablette, 1 douchette, Longueur: 120cm		
1 étagère barreaudée		
1 centrale de nettoyage ZEP		
Répartis dans les différents laboratoires:		
1 lot de batterie de cuisine: casseroles, culs de poule, plats gastro, ustensiles et divers, cercles, emporte pièces, etc.		
1 lave-main en porcelaine commande au genou		
1 distributeur essuie-main		
1 pendule murale		
1 chambre de pousse SEBP-CF1 de 2007 à 2 portes superposées		
1 chambre de pousse PAVAILLER à 2 portes superposées		
1 panneau mural inox		
1 désinsectiseur		

1 laminoir SEBP PUMA SENIOR		
1 placard mural inox 1 petit chauffeur		
1 "deux feux vifs" gaz		
1 placard inox à 2 portes		
1 four à pâtisserie électrique ventilé PAVAILLER avec socle inox		
1 échelle inox		
1 tour réfrigéré inox à 4 portes, Longueur: 224cm (groupe déporté au dessus)		
1 cellule de surgélation (sans marque apparente) - annoncée Hors Service		
2EME LABORATOIRE PATISSERIE		
1 armoire réfrigérée positive LIEBHERR Profi Line 856 Litres, gaz R290		
1 mélangeur BONGARD SATURNE 3 EM 40L de 2010 - 2 cuves inox - 2 fouets - 2 feuilles - 2 crochets		
1 échelle inox roulante avec grilles, plaques et moules à chocolat		
1 plonge inox, 1 bac, 1 égouttoir, 1 dosseret, 1 douchette sur meuble à porte coulissante, Longueur: 140cm		
1 lave-batterie, Réf: LP 61 avec adoucisseur		
1 tour réfrigéré inox, 3 portes, plateau granit, Longueur: 200cm, groupe logé (annoncé Hors service)		
1 micro-ondes (sans marque apparente)		
1 placard mural inox, 2 portes coulissantes		
1 table inox, Longueur: 70cm		
1 mixeur spécial poudre MIXEUR MOCQUET		
1 ensemble froid PANEM Type RXP 4-D comprenant: 6 cellules conservateur négatif 1 cellule surgélateur		
1 turbine à glace/sorbet HUBERT CLOIX HC 12 T FNC07 de 2010		
1 piano gaz SOFINOR, 4 feux vifs RGA 4 de 2010 (sur socle inox)		
1 table inox, Longueur: 90cm		
1 balance CAS ED-H 30kg/50gr		
1 bac roulant en inox		
1 table inox avec dosseret, Longueur: 140cm		
1 meuble de rangement inox avec dosseret, 1 bloc à 4 tiroirs, 1 bloc à 1 porte, 1 bac roulant, Longueur: 150cm		
1 robot KITCHEN AID CLASSIC		
1 placard de rangement inox, 2 portes coulissantes, dosseret, Longueur: 150cm		
1 échelle inox avec plaques et divers		

1 panneau murale inox		
LABORATOIRE BOULANGERIE 30 grilles, Dimension: 80 x 70cm		
1 ensemble comprenant: - 1 balancelle PAVAILLER, capacité +/- 320 patons (hors service) - façonneuse MERAND		
1 diviseuse 20 morceaux (sans marque apparente) plaque SELEC PRO		
1 chambre de fermentation SEBP-CFi (groupe posé dessus)		
1 chariot inox		
1 support inox à 8 niveaux (roulant)		
2 chambres de pousse PAVAILLER (non fonctionnante, utilisée en rangement)		
2 chambres de pousse PAVAILLER (groupes déportés sur le toit)		
1 étagère alu à 4 niveaux		
1 centrale de nettoyage		
1 pétrin spirale EUROMAT SPI 63 R de 2010		
1 table métal 2 plateaux bois		
1 balance petite dalle inox, boîtier DINI ARGEO, capacité annoncée: 12kg		
1 pétrin PAVAILLER, cuve inox, capacité annoncée: +/- 140kg de pâte		
1 refroidisseur AREVALO, 100 litres avec pompe et boîtier mélangeur		
1 marche pied en aluminium 3 marches		
1 étagère en plastique		
1 aspirateur MAC		
1 diviseuse CIDIMAR (sans marque apparente)		
1 extincteur 2kg dioxyde de carbone		
SOUS SOL		
1 cône à pièce montée		
1 tempéreuse à chocolat (petit modèle)		
1 appareil à pannini		
1 tempéreuse à chocolat grand modèle (annoncée Hors Service)		
7 étagères plastique		
2 congélateurs bahut VESTFROST et sans marque apparente pour le second		
1 extincteur 6 Litres eau		
BUREAU		
1 placard plastique		
3 étagères plastique		
1 table bureau stratifié		
1 caisson 3 tiroirs		
1 fauteuil plastique		
VESTIAIRES		

1 vestiaire métal à 3 portes		
1 vestiaire métal à 2 portes		
1 chaise bois		
1 chaise rose		
TOTAL MOBILIER ET MATERIEL		

II - MATERIEL A CREDIT		
<p>Auprès du CREDIT LYONNAIS Prêt n°:199 42 255 Montant: 29 000 € Durée: 84 mois Contrat daté du 19/11/2019 Echeance mensuelle: 372,56€ Garanties: non renseigné</p> <p>1 four à soles BONGARD,1 étage électrique, 4 étages au gaz 1 tapis enfourneur</p>		
TOTAL MATERIEL A CREDIT		

III - STOCK		
<p>STOCKS DECLARES PAYES Ensemble résiduel de sacs de farine et de canettes de soft dink</p>		
TOTAL STOCK		

IV - MATERIEL EN LOCATION	
<p>Auprès de PREFILOC N° de contrat: 230014210, Durée: 48 mois du 20/02/2023 au 20/01/2027 Loyer mensuel: 224.67€ TTC</p> <p>2 caisses informatisées QWANTO comprenant chacune: - écran tactile - unité centrale - affichage prix client - tiroir caisse - imprimante à ticket - onduleur</p>	
<p>Auprès de LOCAM: Contrat n°: 065400 Durée: 48 mois Contrat signé le 31/05/2018 Loyer mensuel: 24.60€ TTC</p> <p>1 TPE INGENICO Desk 5000</p>	
TOTAL MATERIEL EN LOCATION	

V - MATERIEL APPARTENANT A DES TIERS	
<p>A M. ALAIN PEYRET 1 poste radio PHILIPS 1 poste radio THOMSON 1 lit de camp 1 lit pliant</p>	
<p>AU DAUPHINE LIBERE 1 présentoir bord de trottoir</p>	
<p>A BDA (mis à disposition) 2 machines à boisson chaudes LAVAZZA, N°: 92 922/ n°:93 070</p>	
<p>A FREE 1 freebox</p>	
TOTAL MATERIEL APPARTENANT A DES TIERS	

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

1) **La société CTFM**, société civile immobilière au capital de 1 400 euros, dont le siège social est à Villefranche-de-Rouergue (12200) – Causseroux, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Rodez sous le numéro 538 772 393,

Représentée par M. *Guillaume Hozy, dument habilité suivant pouvoir du gérant.*

Ci-après dénommée le « Bailleur »,

DE PREMIERE PART,

2) **La société La Société ATAL**, société par actions simplifiée à associé unique au capital de 25 000 euros, dont le siège social est fixé 168 avenue Victor Hugo 26000 VALENCE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Romans Sur Isère sous le numéro 839 162 310,

Représentée par son Président Monsieur Alain PEYRET, dument habilité à cet effet suivant acte des décisions de l'associé unique en date de ce jour,

Ci-après dénommée le « Preneur »,

DE SECONDE PART.

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- Les « Locaux » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 1^{er} des présentes.
- Le « Bailleur » ou le « Preneur » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.

Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme la « Partie » ou ensemble par le terme les « Parties ».

- Le « Bail » désignera le contenu des présentes dans sa globalité.

S PA

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

I - Suivant acte reçu par Maître Colette LAVEYSSIERE, Notaire associé de la SCP "Colette LAVAYSSIERE, Félix FALCH et Jacques THOUMAZET, Notaires associés", titulaire d'un officie notarial sis 6 avenue du Maréchal Joffre à FIGEAC (Lot), en date du 17 septembre 2010, la SCI VALENCE aux droits de laquelle est venue la SCI CTFM, soussignée de première part, a donné à bail commercial à la société EPILAURIE, aux droits de laquelle s'est trouvée la société LA PAILLOUNETTE, société à responsabilité limitée au capital de 8 000 euros, dont le siège social est fixé 168 avenue Victor Hugo 26000 VALENCE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Romans-sur-Isère sous le numéro 752 436 279,

un local se composant d'un rez-de-chaussée comprenant un magasin, et d'un sous-sol comprenant un vestiaire hommes et un vestiaire femmes, un WC, un lavabo, une douche et un bureau et l'usage du parking situé sur toute la parcelle, le tout figurant au cadastre sous la section CE n°321 d'une surface de 7a 13ca, située au 168 avenue Victor Hugo 26000 VALENCE, d'une superficie de 200 m2 environ.

Ledit bail a été consenti et accepté pour une durée de neuf ans ayant commencé à courir le 1^{er} janvier 2010 pour se terminer le 31 décembre 2018 (en dépit de la mention d'une échéance au 31 décembre 2019) moyennant un loyer annuel initial de 39 635,40 euros hors taxes, actuellement fixé mensuellement à 3 673,78 euros hors taxes et hors charges, payable d'avance chaque mois, ainsi que le remboursement au bailleur de la taxe foncière et des taxes communales. Le loyer est révisé chaque année en fonction de la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'INSEE, avec l'indice du 3^{ème} trimestre 2009 (101,21) comme indice de référence.

Lors de la signature dudit bail, la société LA PAILLOUNETTE a versé un dépôt de garantie initial d'un montant de 6.905,90 euros, ledit dépôt de garantie étant révisable dans les mêmes conditions que le loyer.

II – A ce jour, la société LA PAILLOUNETTE doit au Bailleur des arriérés de loyers, charges, taxes ou accessoires, exigibles à la date de ce jour, d'un montant d'environ 75 185,90 euros (montant restant à parfaire), soit :

- la somme de 42 744,55 euros, correspondant à la dette de loyer et charges arrêtée au 31 octobre 2017 et constatée aux termes de l'ordonnance de référé du 11 mai 2018,
- majorée du montant des loyers et charges échus entre le 1^{er} novembre 2017 et le jour de l'ordonnance du 11 mai 2018, ainsi qu'au montant des loyers et charges à échoir à compter de ladite ordonnance et jusqu'à parfaite libération des lieux ;

Le Bailleur a signifié à la société LA PAILLOUNETTE une notification de résiliation et une assignation en acquisition de clause résolutoire par devant la juridiction des référés du Tribunal de Grande Instance de VALENCE, en date du 22 décembre 2017.

Suivant ordonnance de référé rendue par le Tribunal de Grande Instance de VALENCE en date du 11 mai 2018, il est rappelé que la société LA PAILLOUNETTE a été autorisée à se libérer de sa dette de loyers et charges dans un délai de six mois à compter de la signification de ladite ordonnance, et a suspendu la résiliation du bail et les effets de la clause résolutoire pendant ce délai ; étant précisé que ladite clause ne jouera pas si la société LA PAILLOUNETTE s'acquitte de l'intégralité de sa dette dans ce délai.

III – Suivant acte sous seing privé en date de ce jour, la société LA PAILLOUNETTE a vendu à la société ATAL, soussignée de seconde part, le fonds artisanal et commercial de boulangerie pâtisserie, qu'elle possède et exploite à VALENCE (26000) 168 avenue Victor Hugo, en ce compris le droit au bail des locaux dans lesquels le fonds de commerce est exploité, tels que ci-dessus énoncé.

Aux termes de cet acte, il a été convenu :

- que le Cédant se libèrerait intégralement de sa dette de loyers au moyen des fonds provenant de ladite cession de fonds, le prix de cession ayant été dans sa totalité déposé entre les mains de Maître Renaud FOLLET, associé de la SELAS Cabinet FOLLET & RIVOIRE Avocats, sise 10 rue André Chénier à 26100 ROMANS SUR ISERE ; cette somme étant détenue par le séquestre afin de garantir le Cessionnaire des créanciers du Cédant ;
- qu'en égard à l'absence de résiliation du bail des locaux dans le cadre de l'action pendante devant le TGI de Valence aux fins de constatation de la résiliation de plein droit par l'effet de la clause résolutoire du bail, le Bailleur consentirait un nouveau bail au cessionnaire, concomitamment à la cession ;
- que le dépôt de garantie resterait acquis au bailleur en compensation des loyers impayés, aucun remboursement n'ayant été effectué par le Cessionnaire au Cédant ; le Cessionnaire s'étant engagé à verser le dépôt de garantie directement au Bailleur à première demande de ce dernier.

IV- Résiliation amiable du bail :

Par les présentes, la SCI CTFM et la SAS ATAL déclarent mettre un terme définitif et résilier d'un commun accord, le bail commercial susvisé en date du 17 septembre 2010.

Cette résiliation prend effet à compter de ce jour, et ne donne lieu au versement d'aucune indemnité de part ni d'autre.

Ceci exposé, la SCI CTFM et la SAS ATAL conviennent de conclure un nouveau bail commercial portant sur les locaux sis à Valence (26000) 168 avenue Victor Hugo, ci-après « le Bail ».

Les Parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et chacune des Parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

Chacune des Parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.

Chacune des Parties déclare avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

Le Bailleur déclare qu'il n'existe aucun pacte de préférence qui aurait été conféré conventionnellement à un tiers, sur la jouissance des Locaux et les droits y attachés.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIVIT :

Par les présentes le Bailleur donne à bail à loyer, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, au Preneur qui accepte les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Article 1^{er} – Désignation

Les Locaux sont situés dans un immeuble sis à Valence (23 000) 168 avenue Victor Hugo, édifié sur un terrain cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
CE	321	168 avenue Victor Hugo	00ha 07a 13ca

Le Bail porte exclusivement sur les Locaux ci-après définis, savoir :

- un local se composant d'un rez-de-chaussée comprenant un magasin, et d'un sous-sol comprenant un vestiaire hommes et un vestiaire femmes, un WC, un lavabo, une douche et un bureau,
- et l'usage du parking attenant, avec tous droits d'accès audit parking, étant précisé ici que le coût de l'entretien de ce parking sera supporté par le Preneur, au prorata de la surface commerciale qu'il occupe et que ce parking est strictement à usage de la clientèle.

~~Toutefois, le Bailleur se réserve le droit, sans que le Preneur puisse s'y opposer pour quelque cause que ce soit, d'implanter quand bon lui semblera toutes constructions de quelque nature qu'elles soient ou panneaux publicitaires, à l'emplacement voulu par lui, le tout dans le respect des règles légales.~~

Il est précisé que toute différence entre les cotes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des Locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les Parties déclarant se référer à la consistance des Locaux tels qu'ils existent.

Tels que les Locaux s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, à la demande du Preneur qui déclare les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités et les trouver adéquates à l'usage et aux activités auxquels il les destine et s'engageant à les rendre à son départ dans leur état d'origine, sauf ce qui est dit ci-après.

Il est expressément convenu que les Locaux forment un tout indivisible.

Le Preneur déclare qu'il prendra les Locaux en l'état. Pour le cas où lesdits locaux ne correspondraient pas aux conditions requises pour l'exercice des activités qu'il entend exploiter, le Preneur s'interdit d'exiger du Bailleur aucuns travaux de remise en état ou réparation de quelque nature qu'ils soient et quelle qu'en soit la cause y compris par vice de construction, vétusté, dégradation, force majeure, etc, ni aménagement quelconque, s'obligeant à son entrée en jouissance comme en cours du Bail, à effectuer toute réparation qui pourrait être nécessaire, en ce compris les réparations définies par l'article 606 du Code civil et à réaliser tous travaux utiles ou exigés pour permettre l'utilisation des Locaux en fonction de leur destination, en conformité avec la réglementation actuelle et future quelle qu'en soit la nature. Le Preneur se déclare être prêt à supporter tous inconvénients en résultant et à effectuer à ses frais toutes réparations et remises en état que nécessiterait l'état des lieux, après avoir sollicité l'accord du Bailleur.

Article 2 – Durée

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives, à compter rétroactivement du 1^{er} Juin 2018 pour se terminer le 31 mai 2027.

Les Locaux sont mis à disposition à compter du 1^{er} Juin 2018, sous réserve de la remise d'une attestation d'assurance avec prise d'effet à ladite date.

Les Parties n'entendant pas conditionner leur engagement à un délai de réflexion, le présent contrat prend effet à la date de signature du Bail par les Parties.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1et L. 145-24 du Code de commerce afin de construire, reconstruire ou surélever l'immeuble existant, le cas échéant 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.

Le Preneur qui voudra mettre fin au Bail devra en informer le Bailleur soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte extrajudiciaire en respectant un préavis d'au moins six (6) mois.

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

Article 3 – Destination des Locaux – Activités autorisées

Les Locaux sont exclusivement destinés à usage de « boulangerie traditionnelle, pâtisserie, viennoiserie, sandwicherie, snack, restauration rapide, confiserie, vente de produits et boissons à consommer sur place, chocolatier, glacier », à l'exclusion de toutes autres.

Le Preneur est autorisé à adjoindre aux activités ci-dessus énumérées, des activités connexes ou complémentaires à condition qu'elles restent accessoires et ne modifient aucunement la destination principale des Locaux.

Le Preneur reconnaît que les Locaux ne sont pas parfaitement adaptés aux activités qu'il entend y exercer, mais déclare faire son affaire personnelle de la mise en conformité des Locaux, à ses frais.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les Locaux.

Le Preneur s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les Locaux.

Il mettra en œuvre, sous sa responsabilité et en permanence, les moyens techniques nécessaires à l'élimination des nuisances telles que bruits et odeurs.

Le Preneur prendra toute précaution pour ne donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit. Il fera son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de ses activités, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de ses activités, tout en restant garant vis-à-vis du Bailleur de toute action en dommages et intérêts que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

Article 4 – Charges et conditions

Le Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé.

4.1. Etat des lieux

Le Preneur prend les Locaux, dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée en jouissance.

Un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties le jour de la prise de possession des Locaux par le Preneur ; un exemplaire original sera conservé par chacune des Parties.

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

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie), il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

4.2. Diagnostics techniques

4.2.1. Déclarations relatives à l'amiante, le saturnisme et les insectes xylophages :

1) Le Bailleur déclare que les Locaux entrent dans le champ d'application des dispositions relatives à la présence d'amiante visées par les articles R 1334-16, R 1334-17, R 1334-29-4 et R 1334-29-5 du Code de la santé publique. Il précise qu'un diagnostic a été établi par un cabinet d'expertise. Le Preneur déclare avoir pris acte des conclusions de ce rapport et qu'un exemplaire dudit rapport lui a été remis dans le cadre de l'acquisition du fonds de commerce consentie préalablement aux présentes.

2) Le Bailleur déclare que le permis de construire de l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux est postérieur au 1^{er} janvier 1949. En conséquence, les Locaux n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions relatives au risque d'exposition au plomb visées par les articles R1334-1 à R1334-13 du Code de la santé publique.

3) L'immeuble dont dépendent les Locaux se trouvent dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant contaminée par les termites ou susceptible de l'être. Le Bailleur déclare qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble, à ce jour ou dans le passé. Le Preneur, connaissance prises des conclusions de cet état, déclare en faire son affaire personnelle.

Le Bailleur précise qu'un diagnostic a été établi par un cabinet d'expertise. Le Preneur déclare avoir pris acte des conclusions de ce rapport et qu'un exemplaire dudit rapport lui a été remis dans le cadre de l'acquisition du fonds de commerce consentie préalablement aux présentes.

4.2.2. Diagnostic de Performance Energétique (ci-après dénommé le « DPE »)

Le Bailleur précise que le diagnostic visé à l'article L. 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, a été établi par un cabinet d'expertise. Le Preneur déclare avoir pris acte des conclusions de ce rapport et qu'un exemplaire dudit rapport lui a été remis dans le cadre de l'acquisition du fonds de commerce consentie préalablement aux présentes.

4.2.3. État des Servitudes 'Risques' et d'Information sur les Sols (ESRIS)

Les Locaux entrent dans le champ d'application des articles L. 125-5 et R 125-23 du Code de l'environnement relatifs aux risques sur les sols, aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité et pollution des sols. Un État des Servitudes 'Risques' et d'Information sur les Sols (ESRIS) figure en Annexe 4.2.3.

4.2.4. Situation de l'immeuble bâti à l'égard de sinistres antérieurs causés par une catastrophe naturelle ou technologique.

Le Bailleur déclare que l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles au titre de l'article L. 125-2 du Code des assurances ou technologiques au titre de l'article L. 128-2 du Code des assurances.

4.3. Mise en accessibilité des Locaux

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 cinq (5) catégories en fonction du public reçu :

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1 ^{ère}
de 701 à 1500 personnes	2 ^{ème}
de 301 à 700 personnes	3 ^{ème}
Moins de 300 personnes (sauf 5 ^{ème} catégorie)	4 ^{ème}
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R. 123-14 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.	5 ^{ème}

La réglementation fixe des échéances et des obligations à respecter en matière d'accessibilité :

Objet / types d'ERP	Obligation de faire	Initiative	Délai
ERP neufs ou créés par changement de destination	Accessibilité tous handicaps des locaux ouverts au public	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	Lors de la demande de permis de construire ou d'autorisation de travaux
ERP existants des 4 premières catégories	Diagnostic d'accessibilité (1)	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1 ^{er} janvier 2011
	Mise aux normes d'accessibilité		1 ^{er} janvier 2015
ERP existants de 5 ^{ème} catégorie	Mise en accessibilité d'une partie du bâtiment où peut être fourni l'ensemble des prestations	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1 ^{er} janvier 2015

Le Preneur déclare être informé que les caractéristiques des locaux commerciaux, 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.

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, aucune démarche n'a été effectuée dans la perspective de déterminer les éventuelles modifications à effectuer pour rendre les Locaux et les parties communes liées accessibles selon les normes édictées par les dispositions de l'article R 111-19-8 du Code de la construction et de l'habitation et des textes subséquents.

Le Preneur en prend acte et déclare faire son affaire personnelle le cas échéant, à ses frais exclusifs et sans recours contre le Bailleur tant actuellement qu'en cours de jouissance, pour toutes les nouvelles normes qui seraient imposées postérieurement à la date des présentes.

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

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

4.4. Entretien - Réparations

Le Preneur s'engage à tenir les Locaux en bon état de réparation locatives et à effectuer à ses frais pendant le cours du Bail, tous travaux d'entretien, de réfection et de remplacement de toute nature qui seraient nécessaires dans les Locaux à cet effet. Par exception, les dépenses relatives aux grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil, en ce compris celles des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté des Locaux sont à la charge exclusive du Bailleur.

Le Preneur supportera également la charge des dépenses liées à tous entretiens, remplacements, réparations et travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative eu égard à l'activité exercée par lui dans les Locaux, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

Le Preneur supportera la charge de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, d'hygiène, d'accessibilité, de salubrité des Locaux eu égard à l'activité exercée par lui dans les Locaux, à l'exception des dépenses de travaux de mise en conformité relevant des grosses réparations telles que visées à l'article 606 du Code civil. Le Preneur devra faire ramoner à ses frais les conduits de fumées ou autres conduits d'évacuation, toutes les fois qu'il sera nécessaire suivant les prescriptions administratives et celles des compagnies d'assurance.

De son côté, le Bailleur conservera à sa charge :

- les dépenses relatives aux grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux,
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté,
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet la mise en conformité des Locaux avec la réglementation applicable dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil,
- les dépenses de remplacements, réparations et travaux rendus nécessaires par vice de construction, dégradations de son fait ou du fait d'un tiers, par cas de force majeure.

4.5. Contributions et charges diverses

Le Preneur paiera ses contributions personnelles, mobilières, la Contribution Economique Territoriale, toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités, et à son exploitation dans les Locaux, auxquelles il est ou pourra être assujéti en sa qualité d'exploitant et de locataire et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur.

Le Preneur devra rembourser au Bailleur, dans la limite des dispositions de l'article R. 145-35 du Code de commerce, la quote-part de tous droits ou taxes afférents aux Locaux savoir :

- la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères,
- la taxe d'écoulement des égouts,
- la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière.

Les taxes ci-dessus visées seront remboursées par le Preneur au Bailleur sur présentation de l'avis d'imposition correspondant.

L'inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail, avec indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur figure en **Annexe 4.5**.

4.6. Règlement des charges, impôts, taxes et redevances

Le Preneur réglera au Bailleur, en sus du loyer ci-dessous prévu, à chaque terme convenu, une somme à titre de provision sur les charges, impôts, taxes et redevances lui incombant.

La régularisation sera faite chaque année, par l'envoi au Preneur d'un état récapitulatif de ces charges, impôts, taxes et redevances qui lui incombent.

Cet état récapitulatif sera adressé au Preneur chaque année, suivant celle au titre de laquelle il sera établi.

A la demande du Preneur, le Bailleur lui communiquera les justificatifs de ces charges, impôts, taxes et redevances.

Cette provision sera fixée en considération des charges, impôts, taxes et redevances attachés aux Locaux et constatés lors de l'année civile précédente. Le montant de cette provision pourra être réajustée à l'issue de chaque régularisation, en plus ou en moins, selon la somme des charges réelles. Durant le cours du Bail, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux qui lui seraient imputables.

4.7. Travaux effectués par le Bailleur

Le Preneur souffrira que le Bailleur fasse, pendant le cours du bail, aux Locaux quelles qu'en soient l'importance ou la durée, et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution du loyer, même dans le cas où lesdits travaux auraient une durée supérieure à vingt-et-un (21) jours, tous travaux d'entretien, de réparation, d'agrandissement, sous réserve toutefois que lesdits travaux soient nécessaires et n'empêchent pas l'exercice de l'activité du Preneur, étant précisé que le Bailleur s'efforcera de limiter autant que possible la gêne qui pourra en résulter pour le Preneur et s'engage à assurer en ce cas une accessibilité normale aux locaux loués.

Conformément à l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur déclare :

1° que l'état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel figure en **Annexe 4.7** ;

2° que l'état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût, figure en **Annexe 4.7**.

4.8. Améliorations

Le Preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de ses activités.

Il ne pourra toutefois faire dans les Locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Tous travaux d'aménagement, d'embellissement, d'amélioration, de modification ou de transformation, de quelque nature que ce soit, réalisés par le Preneur dans les Locaux, avec ou sans l'autorisation du Bailleur, deviendront la propriété du Bailleur en fin de jouissance du Preneur, sans indemnisation au profit de ce dernier. Le Bailleur bénéficiera toutefois de la faculté d'exiger la remise en état des lieux, aux frais du Preneur, concernant uniquement les travaux qui auraient été réalisés par le Preneur sans l'autorisation du Bailleur.

4.9. Constructions

Le Preneur ne pourra édifier sur les Locaux aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, ne deviendra la propriété du Bailleur qu'en fin de jouissance du Preneur sans indemnité.

4.10. Occupation - Jouissance

Le Preneur devra jouir des Locaux paisiblement suivant leur usage et destination prévus ci-dessus.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un quelconque trouble de jouissance au voisinage et ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de Ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les Locaux.

Le Preneur ne pourra installer d'enseigne sur la façade extérieure des locaux sans avoir obtenu l'autorisation du Bailleur et à la condition qu'elle soit placée de manière à ne provoquer aucune gêne et qu'elle ne déborde pas la façade.

Il appartiendra au Preneur de se soumettre aux prescriptions administratives qui en réglementent la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation de l'enseigne sera effectuée aux frais et aux risques et périls du Preneur ; celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, il devra déplacer à ses frais, toute enseigne qui aurait pu être installée.

Il pourra utiliser les installations électriques, de gaz s'il en existe, ainsi que de la distribution d'eau, si bon lui semble, à ses frais, risques et périls ; il pourra dès lors souscrire tous contrats d'abonnement, mais acquittera directement sa consommation ainsi que les frais supplémentaires qui pourront en découler auprès des compagnies concessionnaires.

Il devra tenir les Locaux constamment garnis de meubles, objets mobiliers et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en temps opportun du paiement des loyers et de l'entière exécution des charges et conditions du Bail.

S'il en existe ou s'il vient à en exister, le Preneur se devra d'observer les termes du règlement d'usage de l'immeuble.

4.11. Sous-location - Cession - Fusion, scission, transmission universelle de patrimoine et apport partiel d'actifs – Droit de préférence

4.11.1. Sous-location

La sous-location partielle ou totale des Locaux est strictement interdite, en conséquence, le Preneur ne pourra en aucun cas consentir un quelconque droit d'occupation au profit d'un tiers, même à titre gratuit, sur tout ou partie des Locaux. Il est rappelé que les Locaux formant un tout indivisible et que le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur ; toute sous-location n'induirait en aucune manière une dérogation à l'indivisibilité des Locaux et du Bail. En outre ces précisions devront être mentionnées dans tout contrat de sous-location.

4.11.2. Cession

Le Preneur ne pourra céder son droit au Bail, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur, excepté dans les cas de cession du Bail à son successeur dans son commerce ou son entreprise.

En outre, toute cession devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui en vigueur à cette date, il devra être stipulé payable entre les mains du Bailleur, et devra s'effectuer par acte authentique ou sous seing privé, le Bailleur dûment appelé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au moins quinze (15) jours à l'avance.

Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cession et être accompagnée d'un projet d'acte de cession, à peine de nullité de ladite convocation.

Il sera remis au Bailleur, dans les quinze (15) jours de la signature de l'acte portant transfert de propriété, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions.

En cas de cession, 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 (3) années à compter de la date de cession.

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.

Le Bailleur sera tenu d'informer le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans un délai, par dérogation à l'article L. 145-16-1 du Code de commerce, de deux (2) mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

4.11.3. Fusion, scission, transmission universelle de patrimoine et apport partiel d'actifs

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du Code de commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport, seront substituées à celle au profit de laquelle le Bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce Bail. Il sera remis au Bailleur, dans les trente (30) jours de la signature de l'acte portant transfert de propriété, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré dudit acte.

S



4.11.4. Droit de préférence

En cas de vente du fonds de commerce ou de cession du droit au bail, le Preneur devra notifier par lettre recommandée avec accusé de réception, au Bailleur, le montant et les conditions de la vente ou de la cession. Le Bailleur bénéficiera d'un droit de préférence à tout cessionnaire pendant un délai d'un mois à compter de la réception de l'offre. S'il est acquéreur, il devra le faire savoir au Preneur dans les mêmes formes que pour l'offre. Faute d'avoir manifesté sa volonté d'acquérir dans les formes et délais susvisés, le Bailleur sera présumé avoir renoncé à son droit de préférence.

4.12. Assurances

Les Locaux devront être assurés auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, des manières respectives suivantes :

4.12.1. Assurances souscrites par le Bailleur

Le Bailleur déclare avoir souscrit des assurances pour garantir l'immeuble, notamment contre les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, les dégâts des eaux et si nécessaire le bris de glace des parties communes, les attentats, les catastrophes naturelles, la responsabilité civile du propriétaire-bailleur, les recours des voisins et des tiers, les honoraires d'expert, les aménagements spécifiques qu'il réalise lui-même dans l'immeuble, ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer au Bailleur.

Le Bailleur renonce et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent, en cas de sinistre couvert par les garanties prévues au présent article, à tout recours qu'il serait en droit d'exercer contre le Preneur et ses assureurs.

4.12.2. Assurances souscrites par le Preneur

Le Preneur devra souscrire des assurances pour garantir ses biens propres, mobiliers, matériels, marchandises et tous aménagements réalisés par lui, et ce, contre les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, les dégâts des eaux et le bris de glace des Locaux, la responsabilité civile exploitation, le vol, les recours des voisins et des tiers, ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer au locataire ou qu'il jugerait utile telle qu'une garantie contre ses pertes d'exploitation.

Le Preneur renonce et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent, en cas de sinistre couvert par les garanties prévues au présent article, à tout recours qu'il serait en droit d'exercer contre le Bailleur et ses assureurs.

Les polices d'assurance du Preneur devront prendre effet à compter de la date d'entrée en jouissance ci-dessus convenue, quelle que soit la date d'entrée effective du Preneur dans les Locaux. Elles devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée du Bail et jusqu'au départ effectif du Preneur, quand bien même il occuperait les Locaux sans droit ni titre, pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur devra justifier de l'ensemble de ses contrats ou des notes de couverture à première réquisition du Bailleur.

Le Preneur s'engage à respecter les réglementations en vigueur concernant les moyens de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes.

En cas de sous-location, ou de gérance-libre du fonds, le sous-locataire ou le locataire-gérant devra souscrire des garanties identiques à celles énoncées ci-dessus et renoncer et faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le Bailleur.

4.13. Visite des lieux

Le Preneur devra laisser le Bailleur, pénétrer dans les Locaux pour constater leur état, en présence du Bailleur sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir le Preneur au moins quarante-huit (48) heures à l'avance.

4.14. Destruction totale ou partielle des locaux

Si les Locaux viennent à être détruits en totalité par un évènement indépendant de la volonté du Bailleur, le Bail sera résilié de plein droit.

Si les Locaux viennent à être détruits en partie seulement, il est expressément convenu ce qui suit :

- Le Bailleur transmettra dans les meilleurs délais au Preneur, la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, estimée par l'architecte du Bailleur, et
- Le Preneur pourra opter ou non pour la résiliation du Bail :
 - o si le Preneur opte pour la résiliation du bail, il devra notifier sa décision au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception et la résiliation prendra effet au jour de la survenance de la destruction partielle des Locaux,
 - o si le Preneur opte pour la poursuite du bail, le Bailleur entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux par sa compagnie d'assurances. En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des Locaux et des travaux susvisés, le Preneur aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des Locaux inutilisables.

4.15. Expropriation

En cas d'expropriation totale pour cause d'utilité publique, sous réserve des droits et indemnités du Preneur contre la collectivité expropriante et dont il fera son affaire personnelle, le Bail sera résilié de plein droit.

En cas d'expropriation partielle pour cause d'utilité publique, le Bail pourra être résilié à la demande du Preneur. Si le Preneur ne demande pas la résiliation du Bail, en raison de la privation de jouissance résultant de l'expropriation partielle des Locaux, le Preneur aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la superficie des Locaux inutilisables.

4.16. Restitution des Locaux

Le Preneur devra rendre en fin de bail les Locaux en bon état d'entretien et de réparations locatives.

Article 5 – Loyer

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel s'élevant à quarante-quatre mille quatre-vingt-cinq euros et quarante centimes hors taxes et hors charges (44 085,40 € HT et HC), soit un loyer mensuel de trois mille six cent soixante-treize euros et soixante-dix-huit centimes hors taxes et hors charges (3 673,78 € HT et HC).

Le loyer est payable mensuellement, par virement ou par chèque, par terme d'avance le premier jour de chaque mois.

Ce loyer sera majoré du montant de la taxe sur la valeur ajoutée au taux légal en vigueur.

Les paiements auront lieu au domicile du Bailleur ou de son représentant ou en tout autre endroit qu'il plaira au Bailleur de désigner.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme 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.

Le premier terme du loyer sera dû à compter du 1^{er} juin 2018, et sera payée dans les huit (8) jours des présentes.

Article 6 – Clause d'échelle mobile

Sans préjudice de l'application des dispositions du Code du commerce relatives à la révision triennale du loyer, ce dernier sera indexé sur la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE au Journal Officiel, l'indice de référence étant l'indice du 4^{ème} trimestre 2017, soit 111,33 (parution au 22/03/2018), et l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause étant le dernier indice publié correspondant au même trimestre.

Cette indexation prendra effet chaque année à la date d'anniversaire de la prise d'effet du Bail.

Il sera révisé de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire, proportionnellement à la variation de l'indice I.N.S.E.E des loyers commerciaux (ILC).

Il sera procédé ainsi, d'années en années, lors de chaque révision annuelle en multipliant le loyer dû pour la période de douze (12) mois écoulés, par le rapport des valeurs d'indice des trimestres ci-dessus déterminés.

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

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision annuelle du loyer cesserait d'être publié, cette révision serait faite en prenant pour base, soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi. A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'engagent d'ores et déjà à s'en remettre à la décision de l'expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Rodez (12), statuant en matière de référé. Le nouvel indice adopté devra refléter le plus exactement possible le coût des loyers commerciaux à l'échelon national ou, à défaut, au niveau de la région.

Seule une disposition légale d'ordre public pourrait faire obstacle à la pleine application de la présente clause d'échelle mobile.

Article 7 - Dépôt de garantie

7.1. Montant du dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au Preneur, celui-ci s'engage expressément à verser au Bailleur dans les huit (8) jours des présentes, en même temps que le premier terme de loyer, une somme de sept mille trois cent quarante-sept euros et cinquante-sept centimes (7 347,57 €) correspondant à deux (2) termes de loyer hors charges et hors taxes. Le Bailleur lui en consentira quittance dès réception.

Cette somme est remise au Bailleur à titre de nantissement, dans les termes des articles 2071 et suivants du Code civil. Elle restera aux mains du Bailleur jusqu'à l'expiration du bail en garantie du règlement de toutes sommes que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à sa sortie, étant précisé que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

S Ak

7.2. Révision du dépôt de garantie

Il est expressément convenu qu'en cas de variation du loyer en vertu de l'article 6 du Bail ou de toute autre révision légale, cette somme devra être diminuée ou augmentée dans la même proportion pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer.

En conséquence, en cas d'augmentation, le Preneur versera lors du premier terme augmenté la somme nécessaire pour compléter ce dépôt de garantie et en cas de diminution, la différence viendra en diminution sur le prochain terme de loyer.

De convention expresse, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera productive d'aucun intérêt.

En aucun cas, le preneur ne pourra imputer le loyer, les charges et les taxes, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

Article 8 – Imprévision

En considération des négociations préalables, des informations nécessaires et utiles fournies par et à chacune des Parties pour leur permettre un engagement en toute connaissance de cause, nonobstant les aléas économiques et financiers liés aux activités économiques et professionnelles, chacune des Parties déclare renoncer expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil et d'invoquer le régime de l'imprévision, s'engageant à assumer ses obligations et à supporter toutes les conséquences économiques et financières, quand bien même des circonstances imprévisibles à la date de conclusion des présentes, rendraient l'exécution excessivement onéreuse pour l'une ou l'autre des Parties. Cette renonciation des Parties aux dispositions de l'article 1195 du Code civil trouvera son application au cours du Bail et lors de son renouvellement.

Cette renonciation ne fait pas obstacle à l'application des clauses contractuelles et des dispositions légales applicables en matière de baux commerciaux relatives à l'indexation, la réévaluation et la révision des conditions financières.

Article 9 – Droit de préférence en cas de vente des Locaux

De convention expresse, les Parties entendent déroger aux dispositions de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce qui confère au bénéficiaire du Bail un droit de préférence en cas de vente des Locaux par le propriétaire.

En conséquence, en cas de vente des locaux, le Bailleur sera dispensé des notifications prévues par cet article, le Locataire renonçant à tout droit de préférence en cas de vente des Locaux.

Cette dérogation ne fera pas obstacle à la faculté dont disposera le Preneur de formuler une offre d'achat des Locaux, soit à l'occasion d'une vente projetée par le propriétaire, soit à tout moment. De la même manière, cette dérogation n'interdira pas au Bailleur de formuler s'il le souhaite, à tout moment, auprès du Preneur une offre de vente des Locaux.

Article 10 – Résiliation

A défaut d'exécution parfaite par le Preneur de l'une quelconque, si minime soit-elle, de ses obligations issues du présent contrat, comme à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, charges, taxes et/ou accessoires, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, celui-ci sera résilié de plein droit un (1) mois après la délivrance d'un commandement d'exécution resté infructueux, reproduisant cette clause avec volonté d'en user, sans qu'il soit besoin d'autre formalité, ni de former une demande en justice, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

L'expulsion du Preneur et de tout occupant de son chef, sera, dans ce cas, obtenue par ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, immédiatement exécutoire par provision, nonobstant appel.

A défaut par le Preneur d'évacuer les Locaux, il sera redevable au Bailleur, de plein droit et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà, pour chaque jour de retard, au double du loyer en cours charges comprises, calculé prorata temporis, sans préjudice de tous droits à dommages-intérêts au profit du Bailleur, et sans que le paiement de cette somme puisse constituer pour le Bailleur une acceptation du maintien dans les Locaux dudit Preneur.

Dans ce cas, le montant du dépôt de garantie versé, resterait acquis au Bailleur à titre d'indemnité forfaitaire et non susceptible d'une réduction judiciaire par application de l'article 1231 du Code civil, sans préjudice du droit du Bailleur à tous dommages-intérêts.

Article 11 – Déclaration des Parties

1) Le Bailleur déclare :

- avoir la libre disposition et la pleine propriété des Locaux et de tous les éléments qui les composent ;
- avoir la capacité de contracter les engagements stipulés aux présentes, exécuter les obligations et bénéficier des droits qui y sont stipulés ;
- que le signataire comparaisant aux présentes a les pouvoirs et la capacité de signer le Bail ;
- que le Bail constitue un engagement licite, valable qui a force obligatoire et l'engage conformément à ses termes ;
- qu'il n'est pas susceptible de faire l'objet de poursuites pouvant entraîner une confiscation des Locaux ;
- que les Locaux ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation ;
- qu'il n'est pas en état de cessation de paiements, de redressement ou de liquidation judiciaire; qu'il ne fait pas l'objet d'une mesure de sauvegarde de justice ;
- Et d'une manière générale, que rien dans sa situation juridique ne s'oppose à la libre disposition des Locaux et à leur jouissance paisible par le Preneur.

2) Le Preneur déclare :

- avoir la capacité de contracter les engagements stipulés aux présentes, exécuter les obligations et bénéficier des droits qui y sont stipulés ;
- que le signataire comparaisant aux présentes a les pouvoirs et la capacité de signer le Bail ;
- que le Bail constitue un engagement licite, valable qui a force obligatoire et l'engage conformément à ses termes ;
- qu'il n'est pas susceptible de faire l'objet de poursuites pouvant entraîner une confiscation des Locaux ;
- qu'il n'est pas en état de cessation de paiements, de redressement ou de liquidation judiciaire; qu'il ne fait pas l'objet d'une mesure de sauvegarde de justice.

Article 12 – Validité

Toutes les charges, clauses et conditions du Bail sont des clauses essentielles et déterminantes, sans lesquels les Parties n'auraient pas contracté.

Cependant, dans le cas où une clause du Bail serait ou deviendrait nulle, annulable, ou non exécutoire, la validité des autres clauses du Bail et de la convention locative dans son entier, ne serait pas remise en cause.

Article 13 – Frais - Droits - Honoraires

Les frais, droits et honoraires du Bail seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à les payer. Le montant des honoraires de rédaction du présent bail s'élève à 700 € hors taxes.

Article 14 – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile en leur siège social respectif.

Article 15 – Annexes

Annexe 1 : Plans des Locaux ;

Annexe 4.2.3 : ESRIS

Annexe 4.5 : Inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail ;

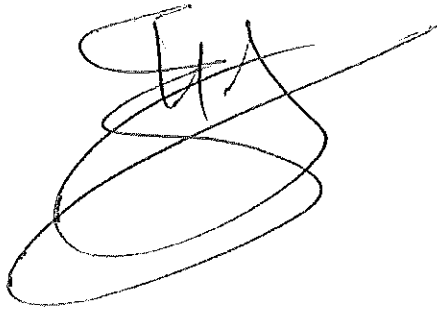
Annexe 4.7 : Etat prévisionnel des travaux et état récapitulatif des travaux réalisés.

Fait à Valence


Le 15 juin 2018

En trois (3) exemplaires originaux.

Le Bailleur
Pour la SCI CTFM
M. Guillaume MOLY



Le Preneur
Pour la SAS ATAL
M. Alain PEYRET



Etat des servitudes 'risques' et d'information sur les sols

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité et pollution des sols

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

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral n° 2016043-0022 du 12/02/2016 mis à jour le

Adresse de l'immeuble : 168 Avenue Victor Hugo
 code postal ou insee : 26000
 VALENCE
 commune

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N
 prescrit anticipé approuvé date 26/01/2016
 1^o Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
 inondation crue torrentielle remontée de nappe avalanche
 cyclone mouvement de terrain sécheresse géotechnique feu de forêt
 séisme volcan autres

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN
 2^o Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M
 prescrit anticipé approuvé date

3^o Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
 mouvement de terrain autres

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM
 4^o Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé
 5^o Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :
 effet toxique effet thermique effet de surpression

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

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :

> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement
 > L'immeuble est situé en zone de prescription
 6^o Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés
 7^o Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

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

Information relative à la pollution de sols

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

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

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

vendeur / bailleur : _____ date / lieu : _____
 acquéreur / locataire : _____

Qui, quand et comment remplir l'état des servitudes risques et d'information sur les sols ?

Quelles sont les personnes concernées ?

Au terme des articles L. 125-5, L.125-6 et L.125-7 et R. 125-23 à 27 du Code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, des risques et pollutions auxquels ce bien est exposé.

Un état des servitudes risques et d'information sur les sols, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

Quand faut-il établir un état des servitudes risques et d'information sur les sols ?

L'état des servitudes risques et d'information sur les sols est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente.

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :

1. dans le périmètre d'exposition aux risques défini par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
2. dans une zone exposée aux risques définie par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou des risques miniers résiduels, approuvée par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 563-2 du Code de l'environnement ;
3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques, d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou de risques miniers résiduels prescrit par le Préfet ;
4. dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R. 563-4 et D. 563-8-1 du Code de l'environnement ;
5. dans un secteur d'information sur les sols.

NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Où consulter les documents de référence ?

Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :

- la liste des terrains présentant une pollution ;
- la liste des risques à prendre en compte ;
- la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :

1. la note de présentation du ou des plans de prévention ainsi que des secteurs concernés, excepté pour les plans de prévention des risques technologiques ;
2. un ou plusieurs extraits des documents graphiques permettant de délimiter les secteurs d'information sur les sols, les zones exposées aux risques pris en compte, de préciser leur nature et, dans la mesure du possible, leur intensité dans chacune des zones ou périmètres délimités ;
3. le règlement des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions et obligations ;
4. le zonage réglementaire de sismicité : 2, 3, 4 ou 5 défini par décret.

Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.

L'arrêté est affiché réglementairement en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'état dans le département.

Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.

Les arrêtés sont mis à jour :

- lors de la prescription d'un nouveau plan de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques ou de modifications relatives à la sismicité et/ou lors de la révision annuelle des secteurs d'information sur les sols ;
- lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers résiduels, ou approuvant un plan de prévention des risques ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
- lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, des secteurs d'information sur les sols, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune.

Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Ils sont directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture du département.

Qui établit l'état des servitudes risques et d'information sur les sols ?

L'état des servitudes risques et d'information sur les sols est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.

Il doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.

Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des co-locataires.

Quelles informations doivent figurer ?

L'état des servitudes risques et d'information sur les sols mentionne la sismicité, l'inscription dans un secteur d'information sur les sols et les risques naturels, miniers ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention prescrits, appliqués par anticipation ou approuvés.

Il mentionne si l'information relative à l'indemnisation post catastrophes et/ou celles spécifiques aux biens en dehors des logements, est mentionnée dans le contrat de vente ou de location.

Il mentionne aussi la réalisation ou non des travaux prescrits vis-à-vis de l'immeuble par le règlement du plan de prévention des risques approuvé.

Il est accompagné des extraits des documents graphiques de référence permettant de localiser le bien au regard des secteurs d'information des sols et des zonages réglementaires vis-à-vis des risques.

Pour les biens autres que les logements concernés par un plan de prévention des risques technologiques, il est accompagné, en application de l'article R. 125-26 et lorsque celle-ci a été reçue par le vendeur ou le bailleur, de l'information sur le type de risques auxquels le bien est soumis ainsi que la gravité, la probabilité et la cinétique de ces risques.

Comment remplir l'état des servitudes risques et d'information sur les sols ?

Il faut d'une part reporter au bien les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence et d'autre part, le compléter des cartographies et des informations propres à l'immeuble : sinistres indemnisés, prescription et réalisation de travaux.

Faut-il conserver une copie de l'état des servitudes risques et d'information sur les sols ?

Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des servitudes risques et d'information sur les sols, daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail.

Information sur les sols et les risques naturels, miniers ou technologiques pour en savoir plus, consultez le site Internet : www.georisques.gouv.fr

Ministère de la transition écologique et solidaire - Tour Séquoia 92055 La Défense cedex
www.ecologique-solidaire.gouv.fr



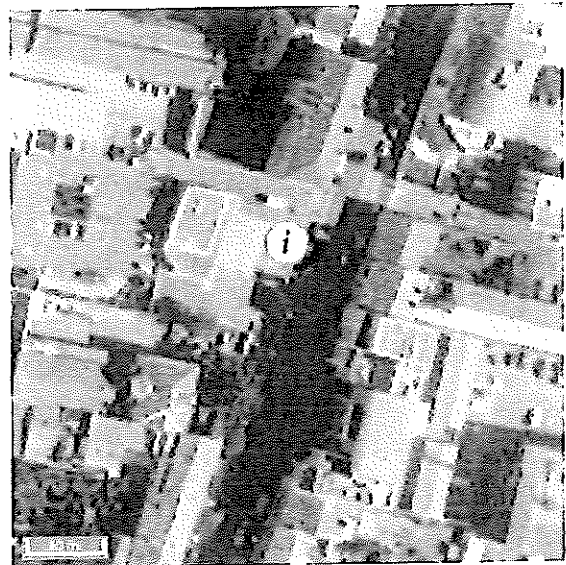
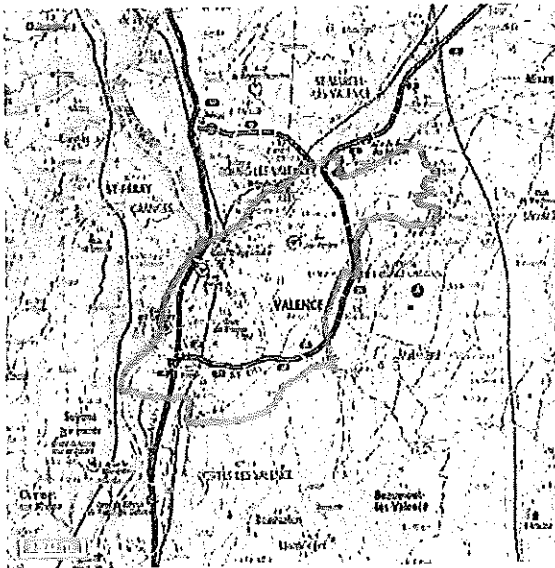
Attention : ce descriptif n'est pas un état des risques (ERNMT) conforme aux articles L-125-5 et R125-26 du code de l'Environnement. Ce descriptif est délivré à titre informatif. Il n'a pas de valeur juridique. Pour plus d'information, consultez les précautions d'usage en annexe de ce document.

Localisation



Adresse :

168 av victor hugo, 26000 Valence



Informations sur la commune

Nom : VALENCE
Code Postal : 26000
Département : DROME
Région : Auvergne-Rhône-Alpes

Code INSEE : 26362
Commune dotée d'un DICRIM : Oui, publié le 10/08/2000
Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles : 6 (*détails en annexe*)
Population à la date du 09/08/2017 : 63405

Quels risques peuvent impacter la localisation ?



Inondation



Retrait-gonflements des sols
Aléa faible



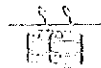
Séismes
3 - MODERÉE



Installations Industrielles



Sites et sols industriels



Sites inventaire BASIAS

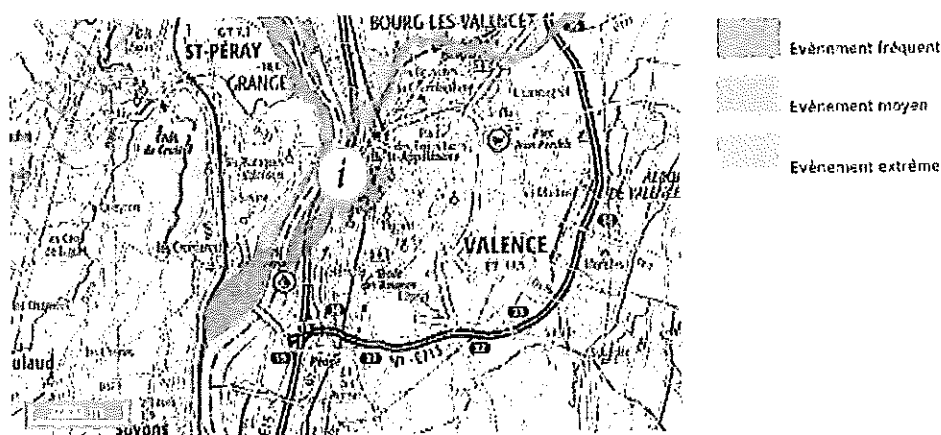
L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau. Elle peut être liée à un phénomène de débordement de cours d'eau, de ruissellement, de remontées de nappes d'eau souterraines ou de submersion marine.

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR LES INNONDATIONS ?

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'inondation 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
Plaine de Valende	Inondation - Par une crue à débordement lent de cours d'eau, Inondation - Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau		2012-12-12	2016-02-15	2016-04-27		2012-11-06

Informations historiques sur les inondations

2 événements historiques d'inondations sont identifiés sur la commune de VALENCE

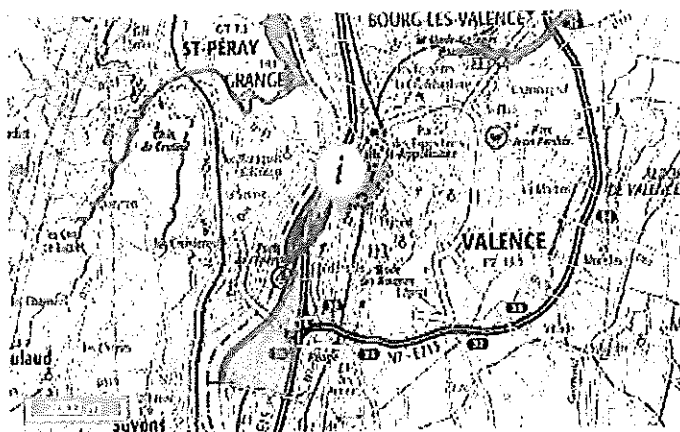
Dommages sur le territoire national

Date de l'évènement (date début / date fin)	Type d'inondation	Approximation du nombre de victimes	Approximation dommages matériels(€)
30/11/1993 - 27/01/1994	rupture d'ouvrage de défense, Crue pluviale (temps montée indéterminé), Nappe affleurante	de 10 à 99 morts ou disparus	inconnu
27/10/1840 - 04/11/1840	Crue pluviale lente (temps montée tm > 6 heures)	de 10 à 99 morts ou disparus	inconnu

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

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

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



Source: BRGM

PPR	Aléa	Préscrit le	Enquêté le	Approuvé le	Révisé le	Annexé au PLU le	Déprescrit / annulé / abrogé le	Révisé
PSS sud	Inondation			08/01/1979				
PPR - Valence	Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau	16/01/2012		26/01/2016				

RETRAIT-GONFLEMENTS DES SOLS ARGILEUX

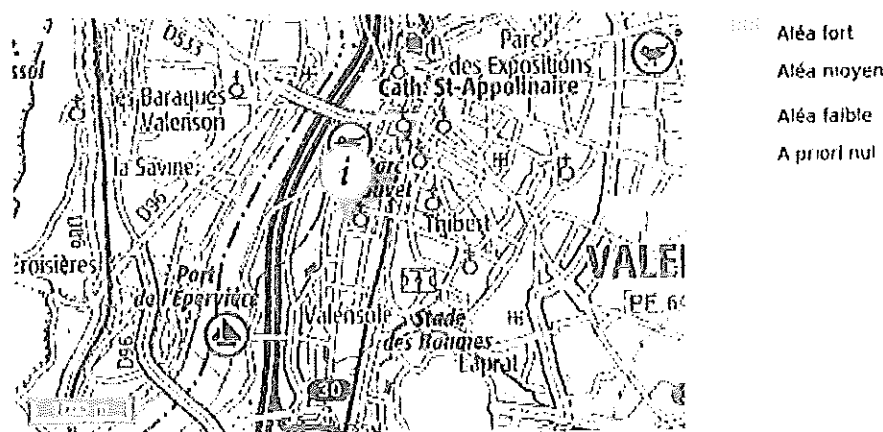
La consistance et le volume des sols argileux se modifient en fonction de leur teneur en eau. Lorsque la teneur en eau augmente, le sol devient souple et son volume augmente. On parle alors de « gonflement des argiles ». Un déficit en eau provoquera un assèchement du sol, qui devient dur et cassant.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



Sources: BRGM-MTES

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

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

MOUVEMENTS DE TERRAIN

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

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

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

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

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

CAVITÉS SOUTERRAINES

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

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

Cavités recensées dans un rayon de 500 m : Non

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

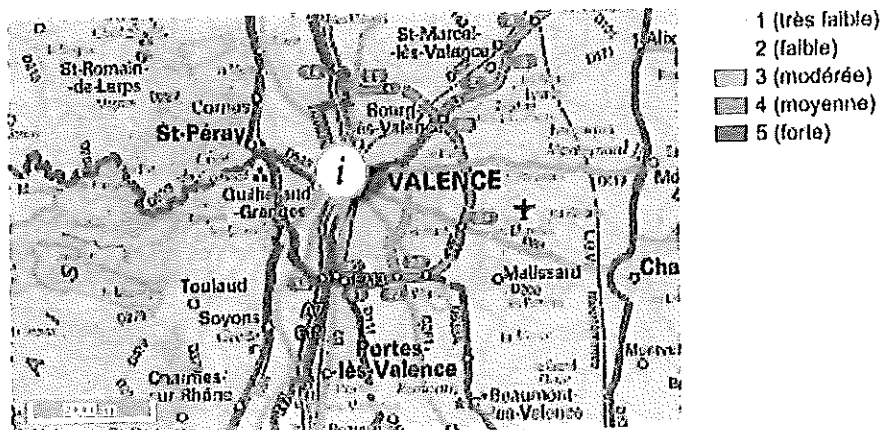
La commune de votre localisation est soumise à un PPRN Cavités souterraines : Non

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

QUELLE EST L'EXPOSITION SISMIQUE DE LA LOCALISATION ?

Type d'exposition de la localisation : 3 - MODEREE

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



Source: BRGM

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

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

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

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

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

Sur cette carte, sont indiqués les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. La carte représente les implantations dans un rayon de 500 m autour de votre localisation.



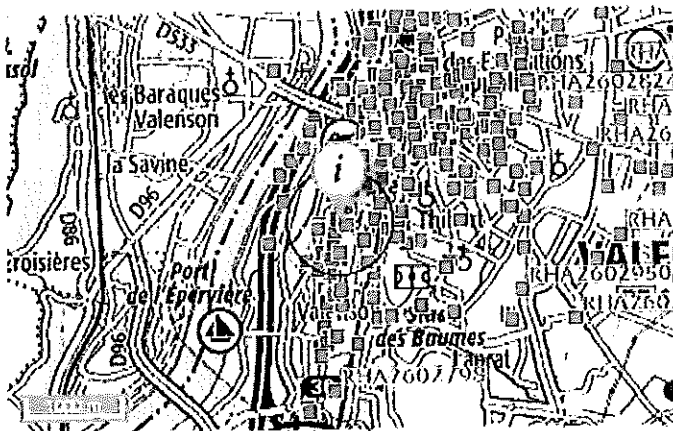
- ▲ Sites pollués BASOL, coordonnées xy
- △ Sites pollués BASOL, point sur la commune
- Zone de recherche

Source: MTES, DREAL/DRIEE

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

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

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



- Sites Basias (XY du centre du site)
- Sites Basias (XY de l'adresse du site)
- Zone de recherche

Source: BRGM

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

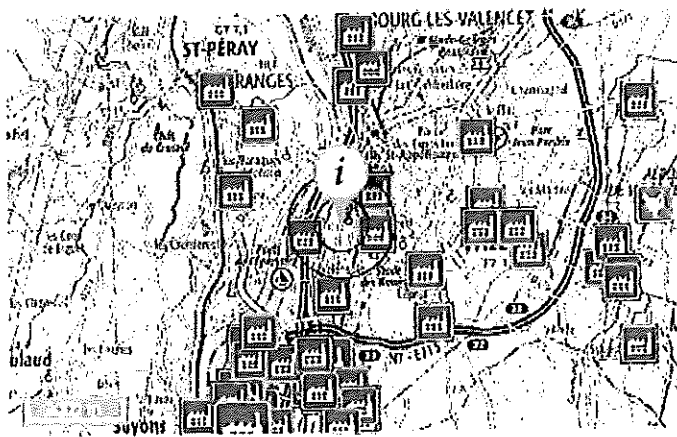
Présence de Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) dans un rayon de 1000 m : Non

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 ÊTRE IMPACTÉE PAR DES INSTALLATIONS INDUSTRIELLES ?

Nombre d'installations industrielles concernant votre localisation dans un rayon de 500 m : 11
 Nombre d'installations industrielles impactant votre localisation dans un rayon de 1000 m : 16

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

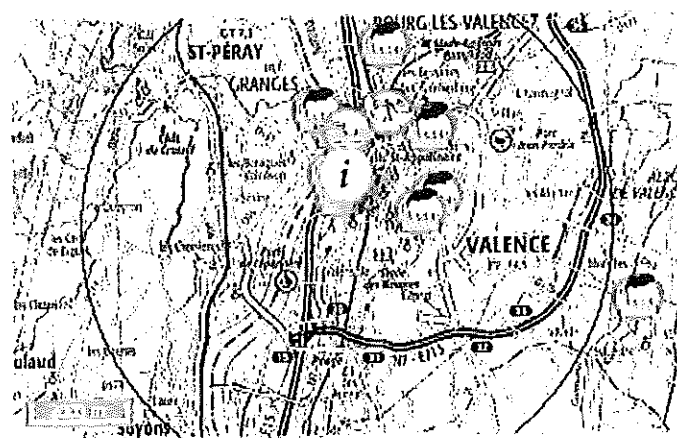


Source: BRGM

LA LOCALISATION EST-ELLE IMPACTÉE PAR DES REJETS POLLUANTS ?

Nombre d'installations industrielles rajetant des polluants concernant votre localisation dans un rayon de 5 km : 34

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

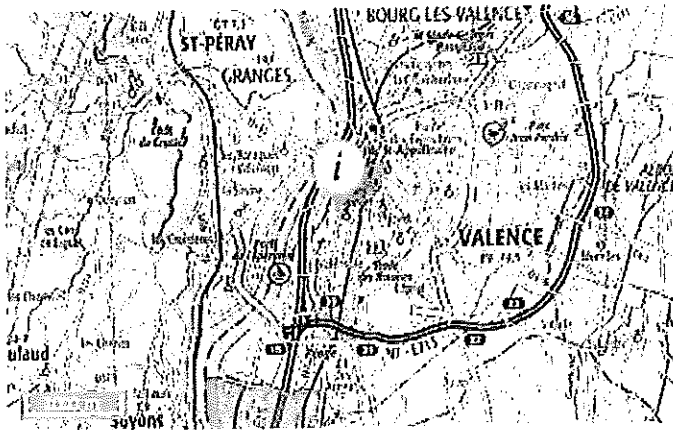


Source: BRGM

LA LOCALISATION EST-ELLE SOUMISE À UNE RÉGLEMENTATION ?

La commune de votre localisation est soumise à un PPRT Installations Industrielles : 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	Préscrit le	Enquêté le	Approuvé le	Révisé le	Annexé au PLU le	Déprescrit / annulé / abrogé le	Révisé
PPRT - CDH	Effet thermique, Effet de surpression		15/01/2010				12/01/2016	

CANALISATIONS DE MATIÈRES DANGEREUSES

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

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

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

INSTALLATIONS NUCLÉAIRES

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

LA LOCALISATION EST-ELLE CONCERNÉE PAR UNE INSTALLATION NUCLÉAIRE ?

Localisation exposée à des installations nucléaires recensées dans un rayon de 10 km : Non
Localisation exposée à des centrales nucléaires recensées dans un rayon de 20 km : Non

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 du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie disponible en ligne à l'adresse suivante : <http://glossaire.prim.net/>.

Catastrophes naturelles

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles : 6

Inondations et coulées de boue : 3

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
26PREF19930229	09/09/1993	10/09/1993	11/10/1993	12/10/1993
26PREF20030056	28/08/2003	29/08/2003	03/12/2003	20/12/2003
26PREF20080186	04/09/2008	04/09/2008	07/10/2008	10/10/2008

Séisme : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
26PREF19840016	17/04/1984	17/04/1984	16/07/1984	10/08/1984
26PREF19840017	19/04/1984	19/04/1984	16/07/1984	10/08/1984

Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
26PREF19820351	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982

Précautions d'usage

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

Description des données

Le site Géorisques.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'apporte 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 en cas où des investigations nouvelles amèneraient à revoir les caractéristiques de certaines formations. Même si la DGPR ou le BRGM utilise 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 remercie 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 garantit 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 peut 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 (à 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.



PRÉFET DE LA DRÔME

Direction départementale des territoires
Service aménagement du territoire et des risques
Pôle prévention des risques

Affaire suivie par : Joël GERARD
Tél. : 04 81 66 81 28
Fax : 04 81 66 80 80
courriel : joel.gerard@drome.gouv.fr

A R R Ê T É n°2011102-0010

RELATIF A L'INFORMATION DES ACQUEREURS ET DES LOCATAIRES (IAL) DE BIENS IMMOBILIERS SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS

Le Préfet de la Drôme
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

VU le code général des collectivités territoriales ;

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

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.271-4 et L.271-5 ;

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

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

VU 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 l'arrêté n° 06-0451 du 31 janvier 2006 dressant la liste des communes de la Drôme où s'exerce l'obligation d'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs et les sinistres résultant de catastrophes technologiques ou naturelles reconnues, modifié par les arrêtés n° 06-2135 du 12 mai 2006, n° 09-0263 du 26 janvier 2009, n° 10-1158 du 24 mars 2010 et n° 2011049-0002 du 18 février 2011 ;

CONSIDERANT qu'il convient de permettre aux locataires ou acquéreurs de biens immobiliers de bénéficier d'une information sur les risques majeurs naturels ou technologiques lors de toute transaction immobilière, à partir des documents mis à disposition des communes par le préfet de chaque département ;

CONSIDERANT qu'il convient de permettre aux locataires ou acquéreurs de biens immobiliers de bénéficier d'une information sur les sinistres ayant touché l'immeuble bâti et ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 du code des assurances ;

SUR proposition de Madame la Secrétaire Générale,

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

Le présent arrêté abroge l'arrêté n°06.0451 du 31 janvier 2006 modifié « Dressant la liste des communes de la Drôme où s'exerce l'obligation d'Information des Acquéreurs et Locataires de biens immobiliers (IAL) concernant : 1. les risques en zone PPR et/ou sismique, 2. les sinistres résultant d'une catastrophe technologique ou naturelle reconnue ».

INFORMATION SUR LES RISQUES EN ZONE PPR ET/OU SISMIQUE

ARTICLE 2 :

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

ARTICLE 3 :

Les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sont consignés dans un dossier communal d'information.

Le dossier comprend :

- Une copie du présent arrêté ;
- Une copie de l'arrêté préfectoral relatif à l'élaboration de l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers ;
- Une fiche synthétique descriptive des risques ;
- Un ou plusieurs extraits cartographiques permettant de délimiter les zones exposées.

ARTICLE 4 :

Sur la base de ces documents, l'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, conformément au modèle défini par l'arrêté ministériel du 13 octobre 2005.

INFORMATION SUR LES SINISTRES RESULTANT D'UNE CATASTROPHE NATURELLE OU TECHNOLOGIQUE RECONNUE

ARTICLE 5 :

L'obligation d'information prévue au IV de l'article L.125-5 du code de l'environnement s'applique pour l'ensemble des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique. Ceux-ci sont consultables sur le site internet prim.net, rubrique « ma commune face aux risques ».

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 6 :

Les documents et dossiers mentionnés à l'article 3 du présent arrêté sont tenus à la disposition du public, en mairie et consultables sur le site internet de la Préfecture de la Drôme : www.drôme.gouv.fr/ial ou directement sur celui de la Direction Départementale des Territoires (DDT 26) : www.drôme.developpement-durable.gouv.fr, rubrique « IAL de la Drôme ».

Les vendeurs ou bailleurs qui en feront la demande pourront, moyennant, le cas échéant, une participation aux frais de reproduction et de transmission des documents, obtenir copie des informations qui les intéressent auprès de la commune concernée, dans les conditions prévues par l'article L.124-1 du code de l'environnement.

ARTICLE 7 :

Les dossiers communaux sont mis à jour à chaque arrêté modifiant la situation d'une ou plusieurs communes au regard des conditions mentionnées à l'article R.125-25 de Code de l'Environnement.

La parution d'un nouvel arrêté interministériel portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique n'entraîne pas la mise à jour du présent arrêté.

ARTICLE 8 :

Une copie du présent arrêté est adressée à tous les maires de la Drôme, ainsi qu'à la chambre départementale des notaires.

ARTICLE 9 :

Le présent arrêté doit être affiché dans les mairies de ces communes. L'accomplissement de cette publicité incombe aux maires.

Un avis mentionnant le présent arrêté et ses modalités de consultation sera publié dans un journal, diffusé dans le département et au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Drôme.

ARTICLE 10 :

L'ensemble des dispositions de cet arrêté entreront en vigueur à compter du 1^{er} mai 2011.

ARTICLE 11 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

ARTICLE 12 :

Madame la secrétaire générale de la préfecture de la Drôme, Madame la directrice de cabinet, Messieurs les sous-préfets d'arrondissements, Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et Mesdames et Messieurs les maires du département sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à Valence le **12 AVR. 2011**

Pour le Préfet, par délégation,
La Secrétaire Générale


Charlotte LECA



PRÉFET DE LA DRÔME

Direction départementale des territoires
Service aménagement du territoire et des risques
Pôle risques

Valence, le 12/02/2016

Affaire suivie par : Joël GERARD
Tél. : 04 81 66 81 28

courriel : joel.gerard@drome.gouv.fr
courriel service : ddt-satp@drome.gouv.fr

Arrêté n° 2016043-0022

portant modification des dossiers communaux pour l'information sur les risques, des acquéreurs et locataires de biens immobiliers, annexés à l'arrêté n° 2011102-0015 du 12 avril 2011 relatif à l'élaboration de l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers,

Le Préfet de la Drôme,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite
Chevalier de la Légion d'Honneur

Vu le code général des collectivités territoriales ;

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

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

Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

Vu l'arrêté n° 2011102-0010 du 12 avril 2011, relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Vu l'arrêté n° 2011102-0015 du 12 avril 2011, relatif à l'élaboration de l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers ;

Vu l'arrêté n° 2016007-0002 du 11 janvier 2016, donnant délégation de signature à M. Philippe Allimant, directeur départemental des territoires de la Drôme ;

Vu l'arrêté n° 2016012-0011 du 12 janvier 2016, portant abrogation de la prescription de l'élaboration du plan de prévention des risques (PPR) technologiques « CDH » sur la commune de Valence ;

Vu l'arrêté n° 2016026-0010 du 26 janvier 2016, portant approbation du plan de prévention des risques naturels, inondation sur la commune de Valence ;

Considérant qu'il convient de permettre aux locataires ou acquéreurs de biens immobiliers de bénéficier

d'une information sur les risques majeurs naturels ou technologiques lors de toute transaction immobilière, à partir des documents mis à disposition des communes par le préfet de chaque département ;

Considérant qu'il convient de permettre aux locataires ou acquéreurs de biens immobiliers de bénéficier d'une information sur les sinistres ayant touché l'immeuble bâti et ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 du code des assurances ;

Considérant que toutes les communes de la Drôme sont soumises à l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs.

ARRÊTE

Article 1

L'abrogation de la prescription du PPR technologique « CDH » et l'approbation du PPR naturel, inondation entraînent la modification du dossier communal de Valence, pour l'information sur les risques des acquéreurs et locataires (IAL) de biens immobiliers annexés à l'arrêté n° 2011102-0015 relatif à l'élaboration de l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers.

INFORMATION SUR LES RISQUES EN ZONE PPR ET/OU SISMIQUE

Article 2

Le dossier communal pour l'information sur les risques des acquéreurs et locataires de biens immobiliers de la commune de Valence, est modifié de la manière suivante :

Commune	fiche synthétique	cartographie
Valence	à remplacer par la fiche ci-jointe	La carte du périmètre d'étude « CDH » est à supprimer. Les deux plans de zonages remplacent la carte d'aléas.

Le présent arrêté doit être joint au dossier communal.

Les autres pièces, du dossier communal annexé à l'arrêté préfectoral n° 2011102-0015 du 12 avril 2011, restent inchangées.

DISPOSITIONS GENERALES

Article 3

Toutes les autres dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2011102-0015 du 12 avril 2011 restent applicables.

Article 4

Une copie du présent arrêté avec les nouveaux éléments annexés est adressée au maire de la commune concernée.

La chambre départementale des notaires est avertie de la mise à jour du site internet par un courrier.

Article 5

Une copie du présent arrêté doit être affichée en mairie de Valence. Un certificat du maire justifiera l'accomplissement de cette formalité.

Un avis mentionnant le présent arrêté et ses modalités de consultation, sera publié dans un journal diffusé dans le département et publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Drôme.

Article 6

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Article 7

Le Secrétaire Général de la préfecture de la Drôme, le maire de Valence, Le Directeur Départemental des Territoires de la Drôme, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Valence, le 12 FEV. 2016

Pour le Préfet de la Drôme
et par délégation

La directrice départementale
des territoires adjointe,


Martine CAVALLERA-LEVI

Annexe 4.5 :

Inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail

Catégorie de charges, impôts et redevances liés au Bail	A la charge du Bailleur	A la charge du Preneur
Taxe foncière		X
taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, d'écoulement des égouts		X
Entretien du parking et des espaces verts		X

S
/A

Annexe 4.7

Etat prévisionnel des travaux et état récapitulatif des travaux réalisés

Etat récapitulatif des travaux réalisés le Bailleur dans les trois années précédentes :

Néant

Etat prévisionnel des travaux envisagés par le Bailleur dans les trois années suivantes :

Néant

S
/H

POUVOIR

Je soussigné :

Madame Christel MOLY épouse ESCAFFRE, Gérante de la société :

CTFM, société civile immobilière au capital de 1 400 euros, dont le siège social est à Villefranche-de-Rouergue (12200) – Causseroux, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Rodez sous le numéro 538 772 393 (ci-après la « Société »)

APRES AVOIR RAPPELE

Que la société LA PAILLOUNETTE envisage de vendre à la société ATAL, le fonds artisanal et commercial de boulangerie pâtisserie, qu'elle possède et exploite à VALENCE (26000) 168 avenue Victor Hugo, en ce compris le droit au bail des locaux en date du 17 septembre 2010, dans lesquels le fonds de commerce est actuellement exploité ;

Que le Cédant se libèrerait intégralement de sa dette de loyers au moyen des fonds provenant de ladite cession de fonds, le prix de cession étant dans sa totalité déposé entre les mains de Maître Renaud FOLLET, associé de la SELAS Cabinet FOLLET & RIVOIRE Avocats, sise 10 rue André Chénier à 26100 ROMANS SUR ISERE ; cette somme étant détenue par le séquestre afin de garantir le Cessionnaire des créanciers du Cédant ;

Qu'en égard à l'absence de résiliation du bail des locaux dans le cadre de l'action pendante devant le TGI de Valence aux fins de constatation de la résiliation de plein droit par l'effet de la clause résolutoire du bail, le Bailleur consentirait un nouveau bail au cessionnaire, concomitamment à la cession ;

Que la SCI CTFM et la SAS ATAL mettraient un terme définitif d'un commun accord au bail commercial susvisé en date du 17 septembre 2010, concomitamment à la cession du fonds ; cette résiliation ne donnant lieu au versement d'aucune indemnité de part ni d'autre.

CONSTITUE par les présentes pour mandataire spécial :

Monsieur Guillaume MOLY, demeurant à Vailhourles (12200) – la Galeste Memer, né le 14 février 1972 à Villefranche-de-Rouergue (12200), de nationalité française,

A l'effet de :

- 1) Signer le nouveau contrat de bail commercial, l'état des lieux ainsi que tous les documents annexes, le tout aux charges et conditions qu'il avisera, ledit contrat mettant fin au précédent bail commercial cédé le même jour au profit de la société ATAL ;
- 2) faire toutes déclarations et affirmations prescrites par la loi, exiger toutes justifications, se faire remettre tous titres et pièces, en donner décharge, recevoir tous paiements ;
- 3) et plus généralement faire le nécessaire dans le cadre dudit contrat de bail.

Fait à Rodez
Le 15 juin 2018

Pour la SCI CTFM
Madame Christel MOLY épouse ESCAFFRE
Gérante

