

# CONVENTION SOUS SEING PRIVÉ

## ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La "**COMMUNE DE LIGNÉ**", collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département Loire-Atlantique, ayant son siège à LIGNÉ (44850), 3 place de la Perretterie. Identifiée sous le numéro unique d'identification 214 400 822.

Ci-après dénommée "**LE BAILLEUR**"

D'UNE PART

ET :

La société dénommée "**LE 850**", Société à responsabilité limitée au capital de MILLE EUROS (1.000,00 €), dont le siège social est à LIGNÉ (44850), 101 Avenue Jean Robin. Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTES et identifiée sous le numéro unique d'identification 949 914 956.

Ci-après dénommée "**LE PRENEUR**"

D'AUTRE PART

## EXPOSÉ

Suivant acte reçu par Maître Médéric BORDELAIS, notaire à LIGNÉ, le VINGT NEUF JANVIER DEUX MILLE VINGT QUATRE, la Commune de LIGNÉ a donné à bail à la SARL Le 850 le bien ci-après désigné :

### Immeuble n°1

Les fractions ci-après désignées d'un immeuble en copropriété, situé à LIGNÉ (44850), 92 rue des Chênes, ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AK	338	92 rue des Chênes	08 a 45 ca
Contenance totale				08 a 45 ca

Lot numéro trois (3) - Local d'activités portant le numéro 3, comme figurant sur le plan de repérage des lots, comprenant :

- au rez-de-chaussée : **local d'activités**,
  - en extérieur : un escalier d'accès et deux espaces en enrobé.
- Et les 1491 / 10.000 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

### Immeuble n°2

A LIGNÉ (44850), 92 Rue des Chênes, **Un emplacement de stationnement.**

Ledit immeuble cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AK	337	92 RUE DES CHENES	13 ca
Contenance totale				13 ca

Ledit bail a été consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **VINGT-TROIS MILLE NEUF CENT TRENTE-DEUX EUROS ET QUATRE-VINGTS CENTIMES (23.932,80 €)**, TVA incluse au taux de 20.00 %, soit **DIX-NEUF MILLE NEUF CENT QUARANTE-QUATRE EUROS (19.944,00 €)** hors taxes.

La signature de ce bail commercial fait suite à un protocole d'accord régularisé entre les parties le 21 avril 2023.

Conformément à ce qui a été convenu aux termes de ce protocole, le preneur bénéficiera également de la faculté de se porter acquéreur des biens qu'il loue, selon les conditions ci-après.

**CECI EXPOSÉ, il est passé à l'objet des présentes :**

Le preneur bénéficie, pendant les 5 premières années de location, d'une faculté d'acquisition des locaux loués, à chaque échéance annuelle du bail, moyennant un prix principal calculé de la façon suivante :

Si l'acquisition se fait à l'issue de la :	Prix de départ	Montant à déduire (loyers déjà versés)	Prix d'acquisition corrigé
1ère année	335 257 €	19 944 €	315 313 €
2ème année	345 927 €	40 251 €	305 678 €
3ème année	356 260 €	60 965 €	295 295 €
4ème année	366 236 €	82 087 €	284 149 €
5ème année	375 848 €	103 628 €	272 220 €

Passé ce délai de 5 ans, le présent accord sera caduc.

Le preneur reconnaît avoir été informé que s'il émet le souhait d'acquérir les biens loués passé ce délai de 5 ans, il devra s'acquitter d'un prix égal à la valeur vénale desdits biens au jour de la manifestation de sa volonté, sans qu'il ne soit tenu compte des loyers par lui versés.

Fait à Ligné, Le 29/05/2024

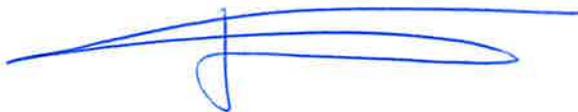
**Pour la Commune de LIGNÉ,**  
Monsieur Maurice PERRION



  
**Pour la SARL LE 850**  
Monsieur Antoine DELAGE



Et Madame Claire FREYERMUTH



L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE  
LE VINGT-NEUF JANVIER Maître Médéric BORDELAIS Notaire Associé,  
Membre d'une Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée, titulaire d'un  
Office notarial à LIGNE (Loire Atlantique), 253, rue de l'Hôtel de Ville, soussigné  
A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

## BAIL COMMERCIAL

### IDENTIFICATION DES PARTIES

#### 1) Bailleur

La "COMMUNE DE LIGNE", collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département Loire-Atlantique, ayant son siège à LIGNE (44850), 3 place de la Perretterie.

Identifiée sous le numéro unique d'identification 214 400 822.

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

#### 2) Preneur

La société dénommée "LE 850", Société à responsabilité limitée au capital de MILLE EUROS (1.000,00 €), dont le siège social est à LIGNE (44850), 101 Avenue Jean Robin.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTES et identifiée sous le numéro unique d'identification 949 914 956.

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

### PRESENCE - REPRESENTATION

#### En ce qui concerne le bailleur :

- La Commune de COMMUNE DE LIGNE, est représentée par Monsieur Maurice PERRION, Maire de ladite Commune, domicilié dans le cadre de ses fonctions à LIGNE (44850) 3 Place de la Perretterie, à ce présent, agissant en sadite qualité et en vertu de l'autorisation qui lui en a été donnée par le conseil municipal suivant délibération en date du 2 juillet 2020, dont un extrait certifié conforme est demeuré ci-annexé.

#### En ce qui concerne le preneur :

- La SARL "LE 850", est représentée par Monsieur Antoine DELAGE et par Madame Claire FREYERMUTH, ici présents, agissant en qualité de cogérants et seuls associés de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts.

### FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

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

## ETAT - CAPACITE

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

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

Lesquels sont convenus et ont arrêté ce qui suit :

### OBJET DU CONTRAT

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

### DESIGNATION DES LIEUX LOUES

#### Immeuble n°1

LIGNE (Loire-Atlantique)

---

Les fractions ci-après désignées d'un immeuble en copropriété, situé à LIGNE (44850), 92 rue des Chênes, ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AK	338	92 rue des Chênes	08 a 45 ca
Contenance totale				08 a 45 ca

Lot numéro trois (3) - Local d'activités portant le numéro 3, comme figurant sur le plan de repérage des lots, comprenant :

- au rez-de-chaussée : **local d'activités**,
- en extérieur : un escalier d'accès et deux espaces en enrobé.

Et les 1491 / 10.000 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

#### Immeuble n°2

LIGNE (Loire-Atlantique)

---

A LIGNE (44850), 92 Rue des Chênes, **Un emplacement de stationnement.**

Ledit immeuble cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AK	337	92 RUE DES CHENES	13 ca
Contenance totale				13 ca

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent,

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

Etant précisé, en outre, que toute différence entre les contenances, surfaces ou volumes mentionnés dans l'acte et ceux réels ne donneront lieu à aucune modulation du loyer.

Règlement de copropriété - L'ensemble immobilier dont dépendent les lots loués (immeuble n°1) a fait l'objet d'un état descriptif de division contenant règlement de copropriété dressé par Maître DESVAUX, Notaire à ANGERS (49000), le 28 Janvier 2021, publié au Service de la publicité foncière de NANTES II, le 12 Février 2021 volume 2021P numéro 2350.

Lotissement - Lesdits biens forment partie du lot numéro **ONZE (11)** du lotissement dénommé **LA VALLEE**.

Les pièces constitutives du lotissement dont l'arrêté municipal l'autorisant en date du 9 Octobre 1972, ont été déposées au rang des minutes de Maître Gabriel HAIE, Notaire à LIGNE, le 12 Septembre 1973. Cet acte de dépôt a été publié au Service de la publicité foncière de NANTES II, le 12 Septembre 1973 volume 1594 numéro 13.

Ce dépôt a fait l'objet d'un modificatif aux termes d'un acte reçu par Maître Gabriel HAIE notaire à LIGNE (44850), le 3 Octobre 1974, publié auprès du service de publicité foncière de NANTES 2, le 8 Octobre 1974 volume 2117 numéro 8.

Un modificatif aux termes d'un acte reçu par Maître Médéric BORDELAIS notaire à LIGNE (44850), le 21 Janvier 2021, en cours de publication auprès du service de la publicité foncière de NANTES 2, au cours duquel il a été constaté la révocation pure et simple du cahier des charges du lotissement.

### **DESTINATION DES LIEUX LOUES**

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront exclusivement être consacrés par le preneur à l'exploitation de son commerce de **RESTAURATION SUR PLACE ET A EMPORTER**, à l'exclusion de tout autre, même temporairement.

### **IMMATRICULATION**

Le preneur s'oblige à immatriculer son commerce au Registre du commerce et des sociétés via le Guichet Unique Electronique et, si nécessaire, avec la mention « entreprise du secteur des métiers et de l'artisanat », le tout à ses frais.

Il reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné des conséquences d'un défaut d'immatriculation sur le renouvellement du présent bail qui peut être refusé sans indemnité d'éviction.

### **DUREE**

Le présent bail est conclu pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives qui commenceront à courir le 29 janvier 2024 pour se terminer le 28 janvier 2033.

Toutefois, 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, au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

En cas de congé donné par lettre recommandée, la date du congé est celle de la première présentation de la lettre.

Le bailleur aura la même faculté, mais uniquement par acte extrajudiciaire, s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21, L.145-23-1 et L.145-24 du même code, afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-18 du Code de commerce, le preneur dispose d'un délai de trois mois pour faire connaître par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son acceptation, ou saisir la juridiction compétente dans les conditions prévues à l'article L.145-58 du Code de commerce.

## **DROIT AU RENOUVELLEMENT**

Conformément aux dispositions des articles L.145-8 à L.145-12 du Code de commerce, le preneur bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

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

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

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

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

## **LOYER**

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **VINGT-TROIS MILLE NEUF CENT TRENTE-DEUX EUROS ET QUATRE-VINGTS CENTIMES (23.932,80 €)**, TVA incluse au taux de 20.00 %, soit **DIX-NEUF MILLE NEUF CENT QUARANTE-QUATRE EUROS (19.944,00 €)** hors taxes,

Que le preneur s'oblige à payer au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui en douze termes égaux chacun de **MILLE SIX CENT SOIXANTE-DEUX EUROS (1.662,00 EUR)** hors taxes soit **MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE EUROS ET QUARANTE CENTIMES (1.994,40 EUR)** TVA incluse.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

Etant ici précisé que ne peuvent être imputées au locataire les charges et dépenses visées à l'article R.145-35 du Code de commerce. Les parties déclarent à ce sujet que la répartition des charges est conforme à la réglementation en vigueur, telle que rappelée ci-après.

Pour les remboursements de la part contributive du preneur dans les charges d'exploitation et d'entretien ainsi que les taxes dont il a été parlé plus haut, et notamment les impôts fonciers, il sera acquitté à chaque terme du loyer principal des acomptes provisionnels égaux de CENT VINGT EUROS (120,00 €) TVA incluse au taux de 20,00%, soit CENT EUROS (100,00 €) hors taxes chacun, sauf remboursement du solde en même temps que le dernier terme de l'année.

Les loyers et accessoires seront payables d'avance les premiers de chaque mois et pour la première fois, d'un commun accord entre les parties, le 1er février 2024.

### INDEXATION

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

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

1. Le montant du loyer initial ;
2. L'indice du trimestre ayant servi à établir ce montant, en l'occurrence celui du 2ème trimestre 2023, qui s'est élevé à 131,81.
3. Et l'indice du trimestre anniversaire.

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

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

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

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

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

Si, pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties néglige de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à

l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

### **LIMITATION LEGALE**

Il est ici précisé qu'en cas de modification notable des caractéristiques du local, de sa destination, des obligations respectives des parties ou des facteurs locaux de commercialité ou encore, s'il est fait exception aux règles de plafonnement ou si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la variation du loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente, sous réserve de l'application de l'article L.145-38 du Code du commerce.

### **DEPOT DE GARANTIE**

Le présent bail est conclu **sans versement de dépôt de garantie.**

Toutefois, s'il le juge utile, le bailleur pourra demander à tout moment le versement par le preneur d'une somme à titre de dépôt de garantie afin de garantir le paiement des loyers ci-dessus stipulés, en principal, intérêts, frais et accessoires et de l'exécution des charges et conditions du présent bail

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

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

En cas de mutation de propriété de l'immeuble, le dépôt de garantie sera de plein droit transmis à l'acquéreur, aux mêmes charges et conditions que celles imposées ici au bailleur.

En cas d'indexation du prix du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté lors de chaque révision, proportionnellement au nouveau loyer dans les mêmes conditions.

### **CLAUSE RESOLUTOIRE**

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

Si dans ce cas, le preneur se refusait à quitter les lieux loués, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une décision ou d'un jugement rendu par le juge statuant selon la procédure accélérée au fond ou en référé, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

## CLAUSE PENALE

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

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 4 points, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie resteront acquis au bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductible du seul préjudice résultant de cette résiliation, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du preneur, ayant ou non provoqué cette résiliation.

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

## ETAT DES LIEUX - INVENTAIRE DES CHARGES ET TRAVAUX

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

Etat des lieux - Un état des lieux sera dressé entre les parties, à frais partagés par moitié, au plus tard dans les huit jours de l'entrée en jouissance du preneur, directement entre les parties ou par ministère d'huissier de justice/de commissaire de justice.

Un exemplaire de cet état des lieux sera conservé par chacune des parties.

Un autre état des lieux sera établi, contradictoirement ou par huissier de justice/commissaire de justice, en fin de bail, lors de la restitution des locaux.

Le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption établie par l'article 1731 du Code civil.

Inventaire des charges locatives et impôts - L'inventaire détaillé et limitatif des charges, impôts, taxes et redevances liées au présent bail, précisant leur répartition entre les parties, et établi notamment dans le respect des articles L.145-40-2 et R.145-35 du Code de commerce, est ci-après reproduit :

### **Inventaire des charges supportées par le locataire :**

- la taxe foncière ;
- les taxes additionnelles à la taxe foncière, au rang desquelles figurent la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe de balayage ainsi que les impôts taxes et redevances liées à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;
- les dépenses de consommation, c'est-à-dire chauffage, eau, gaz, électricité ;
- les taxes afférentes à son activité ;
- les charges nécessaires à l'exploitation de son commerce ;

- si le local est situé dans une copropriété : la quote-part des charges relatives aux éléments d'équipements utilisés et aux services communs; tous frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales et fiscales du personnel, qu'il soit permanent ou intérimaire, chargé de l'exécution des tâches concernant des services ou des prestations dont la récupération est prévue dans le bail, tels que, notamment : hôtesse, standardistes, gardiens, personnel de sécurité ;

**Inventaire des charges supportées par le propriétaire :**

- les impôts, notamment la contribution économique territoriale (CET),
- les honoraires liés à la gestion des loyers ;
- dans un ensemble immobilier, les charges et impôts relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

Le bailleur s'engage à adresser chaque année dans le délai réglementaire un état récapitulatif des éléments inventoriés et à informer le preneur de toute charge locative ou impôt nouveau. Cet état doit être communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Par ailleurs, le bailleur est tenu de communiquer au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

Etats des travaux - Le bailleur a transmis au preneur un état prévisionnel des travaux, avec prévision de budget, qu'il veut réaliser dans les trois années à venir, ainsi qu'un état récapitulatif des travaux déjà effectués et de leur coût les trois dernières années.

Le bailleur s'engage à transmettre au preneur, tous les trois ans et dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale, un nouvel état prévisionnel des travaux et un état récapitulatif des travaux.

Par ailleurs, le bailleur est tenu de communiquer au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant de ces travaux.

Exigences d'accessibilité - Il résulte des dispositions des articles L.161-1 et suivants du Code de la construction de l'habitation que tout établissement recevant du public, tel que défini à l'article R.143-2 du même code, situé dans un cadre bâti existant doit répondre à des exigences d'accessibilité à tous et notamment aux personnes à mobilité réduite et aux personnes handicapées, quel que soit le type de handicap.

Le bien loué constitue un établissement recevant du public de catégorie 5 et tous les aménagements et équipements tant intérieurs qu'extérieurs pour le rendre accessible ont été réalisés.

A ce sujet, par arrêté en date du 11 décembre 2023 délivré par Monsieur de Maire de la Commune de LIGNE dont une copie est ci-annexée, l'autorisation d'aménager le local a été accordée., après avis favorable de la sous-commission départementale d'accessibilité.

**Une fois les travaux d'aménagement finalisés, une attestation d'accessibilité, telle que visée à l'article R.165-3 du Code de la construction et de l'habitation, établissant la conformité du bien aux exigences de la sous-commission départementale d'accessibilité devra être adressé par le maître d'ouvrage à la Préfecture.**

## CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail a lieu aux conditions suivantes :

### **ENTRETIEN - REPARATIONS ET TRAVAUX**

Entretien - Réparations - Le preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien, au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires, pendant la durée du bail, le bailleur n'ayant à sa charge que les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil, et les rendra à sa sortie, quel qu'en soit le motif, en bon état de réparations, d'après l'état des lieux.

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

Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, de manière à ce que les biens loués ne souffrent d'aucun préjudice, les réparations suivantes sans que cette liste soit limitative :

- l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux d'exploitation ; le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et de fonctionnement et les peintures extérieures devront être refaites au moins tous les trois ans, étant précisé que toutes les réparations, grosses et menues, et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail et ses éventuels renouvellements, aux devantures, vitrines, glaces et vitres, volets ou rideaux de fermeture, et plus généralement toutes ouvertures des locaux d'exploitation loués, seront à sa charge exclusive, et il devra les rendre en fin de bail en parfait état d'utilisation.

- l'entretien des tuyaux d'évacuation de quelque nature qu'ils soient, les prises d'air, les canalisations intérieures et les robinets d'eau et de gaz, de même que les équipements de ventilation et de climatisation ainsi que des installations électriques et téléphoniques dont il aurait la garde juridique, afin de les rendre en parfait état de fonctionnement. Il paiera sa part du contrat d'entretien, qui pourra être conclu à cet effet par le bailleur avec une entreprise spécialisée. Il assurera personnellement l'entretien normal et régulier de toutes les installations existantes ou qui pourront exister à l'avenir dans l'immeuble, concernant les appareils de chauffage, d'éclairage, sanitaires, notamment dans les salles d'eau, canalisation, compteurs, chauffe-eau au gaz ou à l'électricité, le tout à ses frais exclusifs sans recours ni répétition contre le bailleur. Il devra également faire réparer ou échanger, exclusivement à ses frais, tous ceux de ces appareils, y compris les installations de chauffage central en ce compris les chaudières, qui seraient détériorés ou inutilisables, pour quelque cause que ce soit, même usure et vétusté.

- l'enlèvement de la neige et du verglas, notamment en prenant les précautions nécessaires pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations, compteurs d'eau, de chauffage, de gaz, etc... et sera responsable des détériorations causées par le gel à ces installations.

- le ramonage de tous les conduits de fumées desservant les lieux loués, s'ils existent, ce autant de fois qu'il est exigé par les règlements de police et au moins une fois par an, à ses frais, par le fumiste du bailleur et ce même si les conduits en question n'ont pas été utilisés dans l'année.

- le maintien en bon état les serrureries, menuiseries, revêtements de sol, en évitant les tâches, brulures, déchirures, trous et décollements, et en réparant au fur et à mesure les dégradations qui pourraient se produire en cours de bail.

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

est de convention expresse entre les parties que le preneur devra signaler immédiatement au bailleur tous incidents, dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail, serait à la charge du bailleur afin que les mesures requises soient prises au plus vite pour éviter de lourds dégâts. Tout retard, silence ou négligence du preneur à ce sujet entraînera sa responsabilité pour toute conséquence qui en résultera.

En cas de non réalisation de tels travaux d'entretien et de réparation, le bailleur pourra recourir aux services de toute entreprise de son choix afin de les faire réaliser aux frais exclusifs du preneur.

Transformations - Le preneur aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité et restera garant vis-à-vis du bailleur de toute action en dommages intérêts de la part des autres locataires ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de son activité.

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

Toutefois, le preneur pourra effectuer librement les travaux d'équipement et d'installation qui seront nécessaires à l'exercice de son activité, à condition que ces travaux ne nuisent pas à la destination ni à la solidité de l'immeuble ni au règlement pouvant, le cas échéant, exister, le tout à charge pour ledit preneur d'obtenir les autorisations administratives nécessaires.

Le preneur aura également à sa charge tous travaux exigés par l'administration pour mettre les lieux loués en conformité avec les normes de sécurité, d'hygiène et d'accès, et notamment avec les normes de sécurité liées à l'activité qu'il se propose d'exercer et ce même si les travaux touchent au gros œuvre et à la toiture.

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

Améliorations - Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront à la fin du présent bail, à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété de ce dernier, sans aucune indemnité pour le preneur. Ils ne pourront être supprimés sans le consentement du bailleur, le preneur perdant tous droits de propriété à leur égard.

Il est toutefois précisé que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui immédiatement lors de son départ, à charge pour ce dernier de remettre les lieux en l'état.

Travaux - Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le preneur souffrira l'exécution de toutes les constructions, réparations, reconstructions, surélévations, agrandissements et tous travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire ou la copropriété estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, et il ne pourra

demander aucune indemnité ni diminution de loyer ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait 21 jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Il ne pourra également demander aucune indemnité, ni aucune diminution de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Le preneur ne pourra, non plus, s'opposer aux travaux dont l'immeuble pourrait être l'objet dans le cadre d'opération d'urbanisme et souffrira tous les travaux de ravalement, travaux à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées à ses frais.

Il devra également supporter de la même manière, tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exploitation de son commerce ou pour pénétrer dans les lieux loués et sauf son recours contre l'administration, l'entrepreneur auteur des travaux, les propriétaires voisins, ou quiconque s'il y a lieu, mais en laissant toujours le bailleur hors de cause.

Le preneur devra souffrir tous travaux intéressant les parties communes, rendus nécessaires pour leur amélioration ainsi que toutes réparations ; ainsi que tous travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble.

En cas de nécessité d'exécution de travaux de recherche ou de réparation des fuites de toutes sortes, de fissures dans des conduits de fumée ou de ventilation, notamment suite à un incendie ou à des infiltrations, voire pour la réalisation de travaux de ravalement, le preneur devra déposer à ses frais et sans délai, tous agencements, enseignes, coffrages, décorations et en général toutes installations dont l'enlèvement s'avérerait indispensable pour la bonne réalisation des travaux affectant les lieux loués.

Si dans les locaux existent des trappes de visite pour l'accès aux canalisations de climatisation, d'électricité, de téléphone, de télédistribution, qui seraient susceptibles de desservir d'autres locaux contigus, l'accès aux dites trappes devra toujours être autorisé par le preneur ainsi que le passage des ouvriers et autres hommes de l'art pour les travaux de connexion, notamment électriques, téléphoniques et informatiques.

Réseau très haut débit - Pour le cas où les locaux loués ne seraient pas raccordés à un réseau à très haut débit en fibre optique, si le preneur souhaite faire procéder à l'installation d'un tel réseau, il en informe le bailleur et éventuellement le syndic de copropriété, conformément à l'article 1 du décret n° 2009-53 du 15 janvier 2009 relatif au droit au très haut débit pris en application du II de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966 relative à l'installation d'antennes réceptrices de radiodiffusion.

Il précise dans sa demande les besoins spécifiques liés à une utilisation professionnelle. Une description détaillée des travaux à entreprendre est jointe à cette information, assortie d'un plan ou d'un schéma, sauf si l'établissement de ce plan a été rendu impossible du fait du propriétaire.

Le bailleur pourra s'opposer à cette installation, dans les conditions fixées par le décret n° 2009-53 du 15 janvier 2009, notamment au motif qu'une décision est en préparation en vue d'installer de telles lignes pour desservir tous les logements ou locaux de l'immeuble de manière à satisfaire la demande, y compris les éventuels besoins spécifiques liés à une utilisation professionnelle précisés dans cette demande.

En cas de désaccord, il appartiendra à la partie la plus diligente de saisir le tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble.

## OCCUPATION - JOUISSANCE

Jouissance des lieux - Le preneur devra jouir des lieux raisonnablement, en respectant la destination qui leur a été donnée et en se conformant au règlement de copropriété, au règlement de l'immeuble s'il en existe ainsi qu'à tous règlements futurs pour le bon ordre, la propreté ou le service.

En cas de différences d'interprétation ou de divergences entre les clauses desdits règlements ou de leurs modificatifs et les clauses du présent bail, les dispositions les plus strictes seront toujours appliquées.

Le preneur devra notamment :

- ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité de l'immeuble, ni apporter un trouble de jouissance quelconque, ni créer des nuisances aux autres occupants, que ce soit par son fait, par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients,
- prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, trépidations, odeurs, émanations ou fumées et empêcher l'introduction d'animaux ou d'insectes nuisibles,
- supporter les charges de ville, de police et de voirie dont tous les locataires sont habituellement redevables, notamment celles de balayage, de nettoyage, d'éclairage, d'arrosage et, à ce titre, rembourser au bailleur le montant des charges que ce dernier aurait éventuellement avancées,
- se conformer strictement aux prescriptions de tous arrêtés de police, règlements sanitaires, d'hygiène, de salubrité ou autres, ainsi qu'à toutes les prescriptions administratives régissant l'activité exercée ou son commerce dans les locaux loués,
- exercer une surveillance continue sur son personnel, s'il en a et veiller à sa bonne tenue.
- ni faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire, dans l'entrée de l'immeuble.

De son côté, le bailleur décline toute responsabilité, sauf si les troubles relèvent de sa responsabilité civile, relativement :

- aux faits et gestes des préposés à l'entretien de l'immeuble et à raison des vols ou de tout acte criminel ou délictueux qui pourraient être commis chez le preneur, celui-ci acceptant cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir,
- aux troubles de la jouissance du preneur survenus par la faute de tiers, le preneur devant alors agir directement contre les auteurs de ces troubles sans pouvoir mettre en cause le bailleur,

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

Enfin, par dérogation à l'article 1722 du Code civil, en cas de destruction de la majeure partie des lieux loués par suite d'incendie ou tout autre événement, le bail sera résilié de plein droit, le preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer.

Exploitation d'une installation classée ou exercice d'une activité polluante - Dans l'hypothèse où le preneur entendrait exploiter une installation classée ou exercer une activité polluante, il devra préalablement en informer le bailleur. Il sera tenu de respecter toute réglementation à ce sujet, d'en justifier à première demande au bailleur et restera seul responsable de tous dommages causés à

l'environnement.

Le preneur étant tenu de restituer en fin de bail les locaux exempts de toute pollution, il supportera la charge financière de tous travaux de remise en état, en surface ou en sous-sol, qui pourraient être ultérieurement prescrits et assumera les conséquences de toute nature résultant d'un recours au titre de la pollution générée par son activité.

Enfin, si la consultation des bases de données informatiques sur les sites pollués ou susceptibles d'être pollués révèle qu'il existe, à proximité des locaux, des sites répertoriés comme supportant ou ayant supporté une activité pouvant avoir entraîné un risque de pollution des sols, le preneur devra faire procéder, à ses frais et avant tout début d'exploitation, à un audit environnemental du sol permettant notamment de déterminer l'importance des risques.

Règlement de copropriété - Le preneur s'engage à respecter le règlement de copropriété de l'immeuble, dont il déclare avoir pris connaissance par suite de la copie qui lui a été remise dès avant ce jour par le bailleur, et toutes les décisions qui seraient prises à compter de ce jour par l'assemblée des copropriétaires relativement à l'usage de l'immeuble.

Exploitation par le preneur - Le preneur aura l'obligation d'exploiter personnellement son fonds et d'occuper, à ce titre, les locaux objets du présent bail.

Toute opération devant mettre en péril l'ensemble de cet engagement est formellement interdite, en dehors des cas de cession prévus par les dispositions des articles L.145-51 et L.145-16 du Code de commerce et des éventuelles autorisations prévues aux présentes.

Le preneur devra assurer son exploitation en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter, étant précisé que l'autorisation donnée au preneur d'exercer l'activité mentionnée plus haut, n'implique de la part du bailleur aucune garantie pour l'obtention des autorisations administratives ou autres nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de ses activités. Le magasin devra être constamment ouvert et achalandé, sauf fermetures d'usage ; aucun étalage ne sera fait en dehors, sur la voie publique. Le preneur ne pourra faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire, dans l'entrée de l'immeuble.

Activité nécessitant une licence - Avertissement - Le notaire soussigné a attiré l'attention du preneur pour l'exercice de son activité sur les dispositions des articles L.3332-1 et suivants du Code de la santé publique relatifs aux ouvertures, mutations et transferts de débits de boissons.

Il est précisé ce qui suit:

- aux termes du premier alinéa de l'article L.3332-1-1 dudit code : « *Toute personne déclarant l'ouverture, la mutation, la translation ou le transfert d'un débit de boissons à consommer sur place de troisième et quatrième catégorie ou toute personne déclarant un établissement pourvu de la " petite licence restaurant " ou de la " licence restaurant " doit suivre une formation spécifique sur les droits et obligations attachés à l'exploitation d'un débit de boissons ou d'un établissement pourvu de la " petite licence restaurant " ou de la " licence restaurant " ».*

- cette formation, obligatoire, entraîne la délivrance d'un permis d'exploitation valable dix ans et renouvelable pour la même durée, à condition de suivre une formation de mise à jour,

- toute ouverture d'un débit de boissons ou établissement assimilé, toute

mutation de propriétaire ou de gérant d'un tel établissement, ainsi que toute translation d'un lieu à un autre, doit faire l'objet d'une déclaration écrite, au moins quinze jours à l'avance, auprès de la préfecture de police de Paris ou, pour les autres communes, de la mairie qui délivre immédiatement un récépissé justifiant de la possession de la licence de la catégorie sollicitée.

- cette déclaration est transmise, dans les trois jours, par les services communaux ou de police, au procureur de la République ainsi qu'au représentant de l'Etat dans la région,

- le propriétaire ou le gérant d'un tel établissement doit justifier qu'il est français ou ressortissant européen.

Par ailleurs, sont ci-après littéralement reproduits les dispositions de l'article L.3331-2 du Code de la santé publique :

*« Les restaurants qui ne sont pas titulaires d'une licence de débit de boissons à consommer sur place doivent, pour vendre des boissons alcooliques, être pourvus de l'une des deux catégories de licence ci-après :*

*1° La " petite licence restaurant " qui permet de vendre les boissons du troisième groupe pour les consommer sur place, mais seulement à l'occasion des principaux repas et comme accessoires de la nourriture ;*

*2° La " licence restaurant " proprement dite qui permet de vendre pour consommer sur place toutes les boissons dont la consommation est autorisée, mais seulement à l'occasion des principaux repas et comme accessoires de la nourriture.*

*Les établissements dont il s'agit ne sont soumis ni aux interdictions mentionnées aux articles L.3332-1 et L.3332-2, ni à la réglementation établie en application des articles L.3335-1, L.3335-2 et L.3335-8. »*

Le preneur déclare ne pas être en contravention avec la réglementation en vigueur dont il reconnaît avoir parfaite connaissance et déclare être titulaire d'une licence de troisième catégorie (licence restaurant).

## **CESSION – SOUS-LOCATION**

Cession - Quelle que soit la forme du contrat la réalisant, à l'exception des cas visés au deuxième alinéa de l'article L.145-16 du Code de commerce ainsi qu'il sera expliqué ci-après, toute cession du bénéfice de ce droit au bail, en tout ou en partie, à un tiers ne pourra avoir lieu qu'avec l'agrément du bailleur.

Cet agrément pourra être donné soit préalablement et par écrit, soit par une intervention à l'acte de transfert du bénéfice du bail.

Si le cessionnaire est l'acquéreur du fonds de commerce exploité par le cédant, le refus d'agrément devra être motivé. En tout état de cause, il est ici rappelé qu'une dispense judiciaire permettant de passer outre le refus d'agrément pourra être obtenue.

Si le cessionnaire n'est pas l'acquéreur du fonds de commerce exploité par le cédant, le refus du bailleur sera discrétionnaire.

Si les locaux loués sont situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, tel que défini aux articles L.214-1 et suivants du Code de l'urbanisme, le preneur devra justifier au bailleur du dépôt de la déclaration d'intention d'aliéner auprès de la commune.

En tout état de cause, toute cession du présent bail devra obligatoirement être conclue par acte authentique, qu'il s'agisse d'une cession sous condition, d'un avant contrat, ou de la réalisation de la cession définitive.

Le bailleur, ou son représentant, sera invité à intervenir audit acte par courrier recommandé avec accusé de réception, le cas échéant électronique, au

moins 15 jours avant la signature. Ce délai sera calculé conformément aux articles 640 à 642 du Code de procédure civile. En cas de silence du bailleur à l'issue dudit délai, il sera considéré comme ayant renoncé à intervenir à l'acte, lequel pourra dès lors être reçu hors sa présence. Néanmoins, si l'intervention du bailleur était nécessaire pour satisfaire à une formalité, ou pour donner une autorisation exigée aux termes du bail ou nécessaire à la réalisation de la cession définitive, ce silence ne pourra être interprété comme une renonciation, celle-ci ne pouvant résulter que d'un acte exprès.

La présente clause présente un caractère déterminant du consentement du bailleur. Toute violation de ces dispositions sera sanctionnée, au choix du bailleur, par toutes les voies procédurales habituellement admises (demande de résiliation du bail, refus de renouvellement, etc.), et par la mise en œuvre de la clause résolutoire de plein droit le cas échéant.

Sous-location - Toute sous-location, qu'elle soit totale ou partielle, toute mise à disposition des locaux de quelque manière que ce soit, est interdite.

Toutefois, le preneur étant une société, il pourra, avec l'agrément préalable et par écrit du bailleur, céder ou sous-louer les locaux en tout ou partie au profit de l'une de ses filiales ou d'une société faisant partie du même groupe.

Si la filiale ou société faisant partie du même groupe est contrôlée à cinquante pour cent au moins par le preneur, cette sous-location pourra être librement consentie.

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

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

Fusion, scission, transmission universelle de patrimoine ou apport partiel d'actif - Le bailleur, en cas de fusion ou de scission d'une société, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société ou en cas d'apport à une société, sera en droit d'exiger un engagement direct de la société issue de la fusion, désignée par le contrat de scission, bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou du bénéficiaire de l'apport pour l'exécution de l'ensemble des obligations et conditions contenues dans le présent bail.

En cas de cession ou d'apport à une société où la responsabilité des associés est limitée, cet engagement pourra consister soit en un engagement solidaire personnel soit en un cautionnement de chaque associé.

Le bailleur pourra exercer directement contre la société l'ensemble de ses droits sous peine de résiliation du bail, ladite société étant, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail en vertu de l'article L.145-16 du Code du commerce.

Solidarité - En cas de cession ou de sous-location du droit au bail, d'apport de ce droit au bail en société, de fusion ou de scission d'une société ou, encore, de transmission universelle de patrimoine d'une société, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire ou sous-locataire, la société bénéficiaire de l'apport ou la société issue de la fusion, du paiement des loyers et des charges et

accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux.

Cet engagement solidaire garantira également le paiement des indemnités d'occupation, ainsi que l'exécution des réparations locatives et plus généralement l'obligation de restituer les lieux dans un état conforme aux stipulations du bail.

En cas de cession, cet engagement du preneur est limité à trois ans à compter de la cession dudit bail, conformément aux dispositions de l'article L.145-16-2 du Code du commerce.

Dans les autres cas, cet engagement s'appliquera pendant toute la durée contractuelle du bail et celle de son renouvellement, à l'exclusion des renouvellements ultérieurs, et continuera de pouvoir être invoqué pendant la période de reconduction tacite du bail et, dans le cas de congé ou de résiliation du bail, jusqu'à complète libération des lieux par le locataire en place.

Dans tous les cas, les parties conviennent que le preneur notifiera le changement au bailleur, conformément aux dispositions de l'article 1216 du Code civil.

En cas de cession, le bailleur est tenu d'informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par lui, conformément aux dispositions de l'article L.145-16-1 du Code du commerce.

De façon générale, le bailleur s'oblige à informer son ancien locataire de tout incident de paiement et à engager une procédure de recouvrement ou une action en résiliation de bail ou à mettre en jeu la clause résolutoire de plein droit au plus tard dans le mois de cet incident.

Il s'oblige également à l'informer de toute inexécution des clauses et conditions du bail et à engager dans les plus brefs délais, une procédure afin d'obtenir soit l'exécution par le locataire en place de ses obligations, soit la résiliation du bail. Si ces obligations n'étaient pas respectées, le bailleur serait privé de la possibilité d'invoquer le bénéfice de la présente clause.

## **CLAUSES DIVERSES**

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

Visite des lieux - Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant ou leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état ou procéder à l'exécution de travaux, quand le bailleur le jugera à propos, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt-quatre heures à l'avance.

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

En cas de mise en vente ou de relocation des lieux loués, le preneur devra laisser apposer sur la façade tout élément permettant d'indiquer que les locaux sont à vendre ou à louer, ainsi que les nom, adresse, numéro de téléphone de la personne chargée de la vente ou de la location.

Achat des locaux - Une faculté d'acquisition des locaux objets des présentes

sera offerte au preneur aux termes d'une convention sous seing privé à régulariser avec le bailleur.

Restitution des locaux et remise des clés – Lorsque le preneur sera tenu de libérer les lieux, pour quelque raison que ce soit, la restitution des locaux ne sera effective qu'à compter du jour de la remise de l'ensemble des clés des locaux loués au bailleur.

Le preneur rendra l'ensemble des clés le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. A défaut, le preneur s'exposera au versement d'une astreinte fixée à 100,00 euros par jours de retard et d'une indemnité d'occupation forfaitaire.

La remise des clés ou leur acceptation par le propriétaire ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le preneur le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Lors de l'état des lieux de sortie, le preneur devra justifier auprès du bailleur du règlement de tous les loyers, charges et impôts lui incombant par tout moyen qu'il conviendra. Il s'engage par ailleurs à rendre les locaux en parfait état d'entretien et de propreté et si l'état des lieux révèle des réparations locatives à sa charge, il devra alors régler au bailleur sans délai le montant nécessaire aux réparations.

Tolérance - Aucune tolérance au sujet des conditions des présentes et des usages, de la part du bailleur, quelle qu'en soit la fréquence et la durée, ne pourra jamais créer un droit en faveur du preneur, ni entraîner aucune dérogation, modification ou suppression aux conditions, usages et obligations qui lui incombent en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du bailleur.

Changement de situation, d'état ou de statut juridique du preneur - Le preneur s'engage à notifier au bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, toute modification d'état civil ou de structure juridique (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant) le concernant, qu'il soit personne physique ou morale, survenant pendant le cours du bail, dans le mois de ce changement.

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

Il est ici rappelé que, conformément à la liste et la répartition arrêtées aux termes de l'inventaire demeuré ci-annexé et ci-dessus visé, le preneur remboursera au bailleur les taxes et impôts qui lui sont imputables.

A ce sujet, il est ici précisé qu'aux termes de l'article R.145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputés au locataire les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble.

Toutefois, la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement peuvent lui être

imputés.

Assurance exploitation - Le preneur devra faire assurer à compter de la date d'entrée en jouissance et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, auprès d'une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel et les marchandises de son commerce ; il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques.

Il devra adresser au bailleur, dans le mois de son entrée en jouissance, une attestation détaillée émanant de la compagnie d'assurances décrivant les risques garantis et indiquant les références des polices et leur date d'effet et leur durée. En cours de bail, il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition.

Le preneur devra déclarer sans délai à son propre assureur d'une part, et au bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les locaux loués, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Par ailleurs, en cas de sous-location autorisée, 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.

Si l'activité exercée par le preneur entraînait soit pour le bailleur, soit pour des tiers, des surprimes d'assurances, le preneur serait tenu d'indemniser le bailleur du montant de ces surprimes et de le garantir contre toutes réclamations des tiers.

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

Si lesdits locaux n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le preneur pourrait obtenir une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites. Cependant, si la destruction partielle devait rendre les locaux impropres à leur destination, le bail sera alors résilié de plein droit sans aucune indemnité de part ni d'autre.

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

Dégâts causés par les tiers - le preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur, de tous dégâts causés aux lieux loués par des troubles, émeutes, grèves ou guerre civile.

## **INFORMATIONS SUR LES LOCAUX LOUES**

Dispense d'urbanisme - Les parties ont dispensé le notaire soussigné de requérir préalablement aux présentes des renseignements d'urbanisme concernant les locaux.

En outre, le preneur déclare parfaitement connaître les lieux loués, avoir pris par lui-même tous renseignements relatifs aux règles d'urbanisme et ne pas avoir l'intention d'effectuer des travaux nécessitant la délivrance d'un permis de construire. Il fera par conséquent son affaire personnelle des règles d'urbanisme et de voiries qui pourraient concerner l'immeuble sur lequel porte le présent bail.

Réglementation sur l'amiante - Le bailleur déclare que l'immeuble n'entre pas dans le champ d'application des articles L.1334-13 et R.1334-14 I du Code de la santé publique, comme ayant été bâti en vertu d'un permis de construire délivré à compter du 1<sup>er</sup> juillet 1997. Par conséquent, aucun diagnostic ne doit être tenu à disposition des occupants.

Diagnostic de performance énergétique - Le propriétaire déclare, qu'à sa connaissance, aucun diagnostic de performance énergétique, tel que défini à l'article L.126-26 du Code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 et de la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021, n'a encore été établi à ce jour.

Le notaire a attiré tout particulièrement l'attention du bailleur sur la nécessité de faire établir un diagnostic conforme à la législation actuellement en vigueur, afin de pouvoir s'affranchir de son obligation d'information vis-à-vis du preneur, conformément à l'article L.126-29 du Code précité.

Le preneur reconnaît être parfaitement informé des conséquences de l'absence de ce diagnostic et déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

Etat des risques et pollutions en application des articles L.125-5 et suivants du Code de l'environnement - Conformément aux dispositions dudit article, il est ici précisé que l'immeuble loué est situé dans une zone :

- **de sismicité (zone 3 - sismicité modérée) définie par décret en Conseil d'Etat.**

- **à potentiel radon en zone 3 définie par voie réglementaire.**

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département de LOIRE ATLANTIQUE le 29 avril 2011 sous le numéro IAL-181

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article R.125-25 du Code de l'environnement, un document d'information « état des risques » établi par le bailleur, le 7 décembre 2023, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

Le locataire reconnaît avoir été informé, tant par le notaire soussigné que connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers.

Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le bailleur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

Termites - L'immeuble est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article L.131-3 du Code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites ou autres insectes xylophages, lesquels peuvent générer des dégâts en dégradant le bois et dérivés utilisés dans la construction voire même occasionner son effondrement.

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble ne renferme aucun termite.

Le preneur déclare en avoir parfaite connaissance et faire ainsi son affaire personnelle de cette situation.

Le preneur reconnaît enfin avoir été informé par le notaire soussigné de la teneur des dispositions précitées, de celle de l'arrêté préfectoral délimitant la zone contaminée.

Lutte contre la présence de mэрule – Il résulte de l'article L.126-5 du Code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 que l'occupant d'un immeuble bâti, dès qu'il a connaissance de la présence de mэрule, doit en faire la déclaration en mairie.

A titre d'information, sont ici rappelées les principales caractéristiques et conséquences de la présence de mэрule dans un immeuble bâti :

*« La mэрule est un champignon qui s'attaque au bois. Elle se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide. Son aspect dépend de son environnement, elle présente généralement un aspect blanc et cotonneux dans l'obscurité mais en présence de lumière sa consistance augmente et sa couleur vire au marron. Les bâtiments infectés présentent notamment des traces d'humidité et de moisissure et les éléments en bois présentent des déformations et s'effritent. »*

**Conformément à cette obligation légale, le locataire s'engage à déclarer la présence de mэрule en mairie et à adresser une copie de cette déclaration au bailleur dans les trois jours ouvrés, en main propre ou par lettre recommandée avec avis de réception.**

Hygiène et sécurité - Le preneur reconnaît être parfaitement informé de la réglementation relative à l'hygiène, à la salubrité et à la sécurité actuellement en vigueur.

Le preneur s'engage le cas échéant à respecter les prescriptions contenues dans ces rapports, de façon à éviter toute fermeture administrative, déclarant vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le bailleur.

---

#### **INFORMATION DES PARTIES - DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR EN CAS DE VENTE DU LOCAL PAR LE BAILLEUR**

Les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions de l'article L.145-46-1 du Code du commerce, ci-après littéralement reproduit, tant par la lecture qui leur en a été faite que par les explications qui leur ont été données :

*« Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.*

*Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.*

*Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas*

*préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.*

*Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.*

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

*Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint. Il n'est pas non plus applicable lorsqu'il est fait application du droit de préemption institué aux chapitres Ier et II du titre Ier du livre II du code de l'urbanisme ou à l'occasion de l'aliénation d'un bien sur le fondement de l'article L. 213-11 du même code. »*

## **FISCALITE - FORMALITES - CLOTURE**

### **TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE**

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

### **CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS**

Les loyers ne seront pas assujettis à la contribution sur les revenus locatifs prévue à l'article 234 nonies du Code général des impôts, les locaux étant situés dans un immeuble achevé depuis moins de quinze ans.

### **LOIS ET USAGES**

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

### **DATES DE NOTIFICATION**

Il est ici précisé qu'en vertu des dispositions de l'article R.145-38 du Code de commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception en application des articles L.145-4, L.145-10, L.145-12, L.145-18, L.145-19, L.145-47, L.145-49 et L.145-55 du même code, la date de notification à l'égard de celui qui y procède est celle de l'expédition de la lettre et, à l'égard de celui à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée

par acte extrajudiciaire.

### **SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE**

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

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

### **COPIE EXECUTOIRE**

Une copie exécutoire du présent acte sera délivrée au bailleur, sans frais pour lui.

### **FRAIS**

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

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

### **ENREGISTREMENT**

Le présent acte est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

### **ELECTION DE DOMICILE**

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

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

### **OBLIGATION D'INFORMATION**

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

*"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.*

*Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.*

*Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.*

*Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a*

fournie.

*Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.*

*Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."*

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

#### **CLAUSE DE CONFIDENTIALITE**

Les parties déclarent être parfaitement informées du contenu des dispositions de l'article 1112-2 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, selon lequel : « *Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun.* »

#### **PROJET D'ACTE**

Les parties reconnaissent avoir reçu un projet du présent acte, dès avant ce jour, et en conséquence, avoir eu la possibilité d'en prendre connaissance avant d'apposer leur signature sur ledit acte.

#### **FORCE PROBANTE**

Le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

#### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le Livre Foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans

le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

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

L'Office notarial a désigné un délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

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

#### **DONT ACTE sur support électronique**

Signé à l'aide d'un procédé de signature électronique qualifiée conforme aux exigences réglementaires.

Fait et passé à LIGNE,

En l'étude du notaire soussigné.

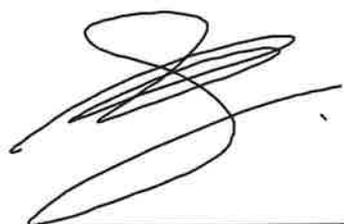
La lecture du présent acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné, qui a recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.

Recueil de signature par Me Médéric BORDELAIS

<p>Madame Claire FREYERMUTH représentant LE 850 a signé à l'office le 29 janvier 2024</p>	
---	--

<p>Monsieur Antoine DELAGE représentant LE 850 a signé à l'office le 29 janvier 2024</p>	
--	--

<p>Monsieur Maurice PERRION représentant COMMUNE DE LIGNE a signé à l'office le 29 janvier 2024</p>	
---	--

<p>et le notaire Me BORDELAIS MEDERIC a signé à l'office L'AN DEUX MILLE VINGT- QUATRE LE VINGT-NEUF JANVIER</p>	
--	--

EXTRAIT du REGISTRE  
des DÉLIBÉRATIONS du CONSEIL MUNICIPAL  
SÉANCE du 2 JUILLET 2020

Convocation du ----- 25 juin 2020  
Nombre de Conseillers en exercice ----- 29  
Nombre de Conseillers présents ----- 27  
Nombre de votants ----- 29

N° de l'acte : 200702D002  
Classification : 5.2 - Institutions et vie politique - Fonctionnement des assemblées

L'an deux mille vingt, le deux juillet à dix-neuf heures, les membres du Conseil Municipal de la Commune de LIGNÉ se sont réunis, en séance ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Maurice PERRION, Maire de LIGNÉ.

**Etaient présents :**

M. PERRION - Mme CORDIER - M. ROBIN - Mme FEUILLÂTRE - M. BLAISE - Mme PRONO - M. BOURGET - Mme ROZÉ  
Mme BÉRITAULT - M. LERAY - Mme CAIVEAU - M. KERIOU'H - Mme MENET - M. BESNARD - M. GROIZEAU - Mme BOILÈVE  
M. HÉAS - Mme BRIAULT - M. LEBRETON - Mme DEVAIS - M. MATHÉ - Mme DUVAL - M. NIEL - Mme GAULT - M. ROUSSEAU  
Mme JOURDON - M. TOURNEFIER.

**Absents excusés :**

M. FAGARD (pouvoir à Mme CORDIER) - Mme SIDDI (pouvoir à Mme MENET).

**Secrétaire de séance :** Mme JOURDON.

**DÉLÉGATIONS AU MAIRE**

L'article L.2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales donne au Conseil Municipal la possibilité de déléguer au Maire certaines des attributions de cette assemblée.

Afin de faciliter le bon fonctionnement de l'administration communale, le Conseil municipal décide de donner délégation au Maire, pendant la durée du mandat, pour les attributions suivantes :

- Procéder, dans la limite d'un montant maximum de 1 000 000 €, à la réalisation des emprunts destinés au financement des investissements prévus par le budget, et aux opérations financières utiles à la gestion des emprunts, y compris les opérations de couvertures des risques de taux et de change ainsi que de prendre les décisions mentionnées au III de l'article L. 1618-2 et au a de l'article L. 2221-5-1, sous réserve des dispositions du c de ce même article, et de passer à cet effet les actes nécessaires ;
- Prendre toute décision concernant la préparation, la passation, l'exécution et le règlement des marchés et des accords-cadres ainsi que toute décision concernant leurs avenants, lorsque les crédits sont inscrits au budget ;
- Décider de la conclusion et de la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;
- Passer les contrats d'assurance ainsi que d'accepter les indemnités de sinistre y afférentes ;
- Créer, modifier ou supprimer les régies comptables nécessaires au fonctionnement des services municipaux ;
- Prononcer la délivrance et la reprise des concessions dans les cimetières ;
- Accepter les dons et legs qui ne sont grevés ni de conditions ni de charges ;
- Décider l'aliénation de gré à gré de biens mobiliers jusqu'à 4 600 euros ;
- Fixer les rémunérations et de régler les frais et honoraires des avocats, notaires, huissiers de justice et experts ;
- Intenter au nom de la commune les actions en justice ou de défendre la commune dans les actions intentées contre elle, et de transiger avec les tiers dans la limite de 1 000 € (plafond pour les communes de moins de 50 000 habitants) ;
- Régler les conséquences dommageables des accidents dans lesquels sont impliqués des véhicules municipaux ;
- Réaliser les lignes de trésorerie, dans la limite d'un montant maximum de 500 000 € ;

- Exercer ou de déléguer, en application de l'article L. 214-1-1 du code de l'urbanisme, au nom de la commune, le droit de préemption défini par l'article L. 214-1 du même code ;
- Autoriser, au nom de la commune, le renouvellement de l'adhésion aux associations dont elle est membre ;
- Demander à tout organisme financeur l'attribution de subventions.

Pour extrait conforme.

Le Conseiller régional - Maire,



Maurice PERRION

*Insertion au Recueil des Actes Administratifs du 3<sup>ème</sup> trimestre 2020*

Département :  
LOIRE ATLANTIQUE

Commune :  
LIGNE

Section : AK  
Feuille : 000 AK 01

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

Date d'édition : 07/12/2023  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

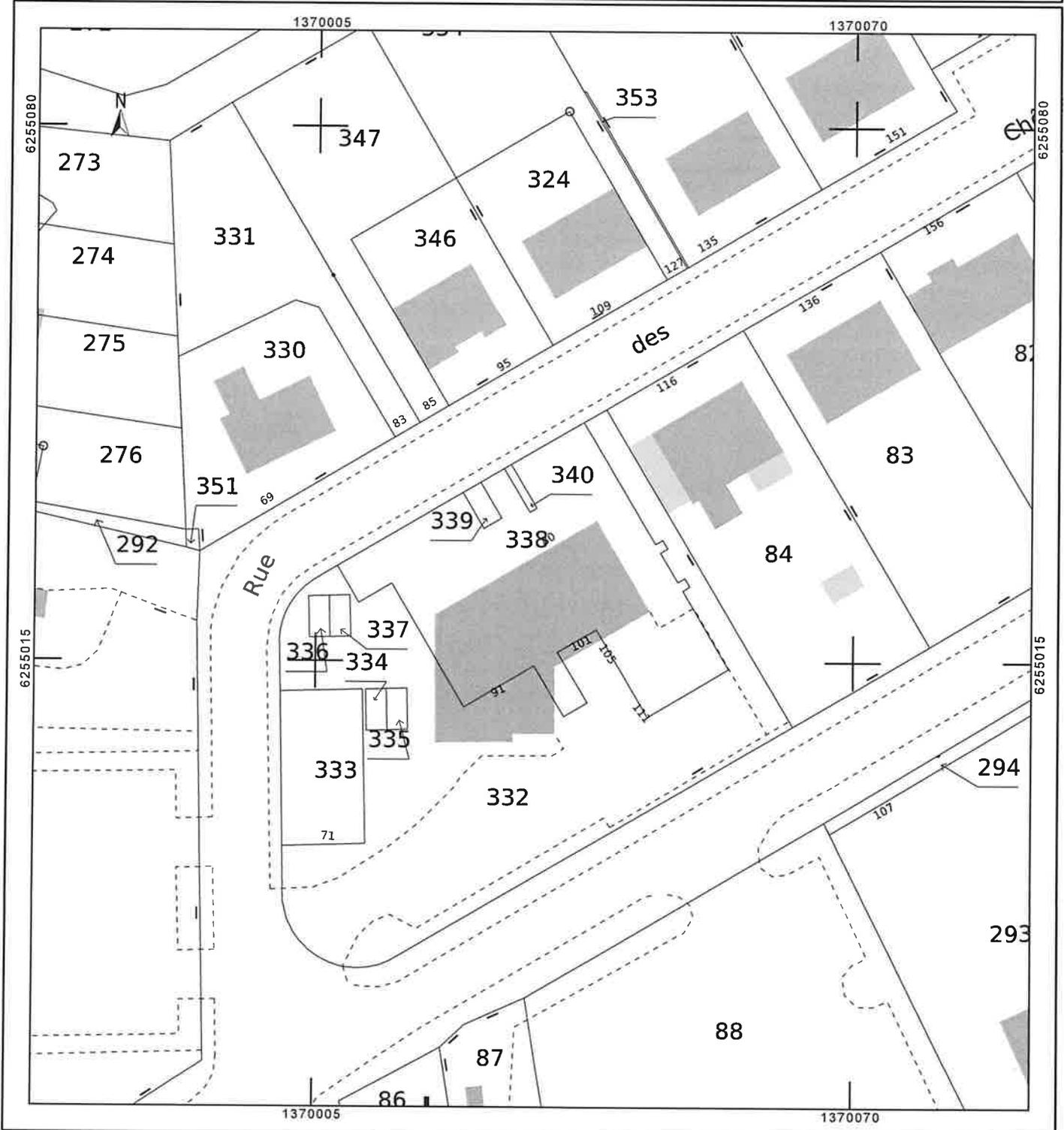
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Pôle de Topographie et de  
Gestion Cadastre de NANTES 2, rue du  
Général Marguerite 44035  
44035 NANTES Cedex 1  
tél. 02 51 12 86 36 -fax  
ptgc.440.nantes@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



**COMMUNE de  
LIGNÉ**

**AUTORISATION DE CONSTRUIRE, D'AMÉNAGER OU DE  
MODIFIER UN ÉTABLISSEMENT REÇEVANT DU PUBLIC**  
DELIVRÉE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier :
Déposée le	18/09/2023	N° AT04408223W0003
Par Représenté Pour Sur un terrain sis Cadastré	La Commune de Ligné M. Maurice PERRION Aménager le restaurant "Le 850" dans la cellule n°3 101 avenue Jean Robin 44850 LIGNÉ AK-338	

Le Maire de Ligné,

Vu la demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public enregistrée sous le numéro AT04408223W0003 sollicitée par la Commune de Ligné représentée par Monsieur Maurice PERRION, pour aménager le restaurant "Le 850" dans la cellule n°3.

Vu l'article L 111-8 du code de la construction et de l'habitation,

Vu les articles R 111-19-13 à R 111-19-15 du code de la construction et de l'habitation,

Vu le courrier du Préfet de la Loire-Atlantique en date du 13 janvier 2021, informant que les ERP de 5<sup>ème</sup> catégorie, sans locaux à sommeil et en dehors des types L, N et P, ne sont plus soumis à la saisine de la commission de sécurité préalablement à la délivrance des autorisations de travaux au titre des ERP.

Vu l'avis favorable de la sous-commission d'accessibilité Départementale en date du 09/11/2023.

**ARRÊTÉ**

**Article 1**

L'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public est **ACCORDÉE**.

**Article 2**

Les prescriptions énoncées dans l'avis de la commission d'accessibilité départementale seront respectées.

**Article 3**

La présente décision ne vaut pas autorisation d'urbanisme. Celle-ci sera accordée (ou refusée) au regard de la présente décision et des règles d'urbanisme en vigueur.

Fait le 11/12/2023,

Le Maire,

Maurice PERRION



Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la décision de sa notification. A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.



PRÉFECTURE DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

**SOUS-COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'ACCESSIBILITÉ**

**Sous-commission chargée des attributions relatives  
aux établissements recevant du public et immeubles de grande hauteur**

**Séance du 09/11/2023**

**Procès-Verbal**

**LIGNE**

**Restaurant le "850"**

**rue des Chênes**

**Aménagement d'un restaurant dans une cellule vide**

**AT 082 23 W 0003**

Après examen de la demande, la sous-commission départementale d'accessibilité émet un avis FAVORABLE à l'exécution du projet.

Cet avis est assorti des prescriptions, contenues dans le rapport d'instruction de la DDTM, qui devront être respectées à l'occasion des travaux.

Fait à Nantes, le 09/11/2023

**Le président de la sous-commission départementale d'accessibilité  
Pour le directeur départemental des territoires et de la mer,  
Pour la cheffe de service Bâtiment -Logement,**



**Olivier CLAIREAU**

N/réf : 42235  
Affaire suivie par Didier TRICHET  
☎ : 02.40.67.25.53  
didier.trichet@loire-atlantique.gouv.fr

**COMMISSION D'ACCESSIBILITÉ  
Départementale**

**Examen de la demande d'autorisation n° :**

**AT 082 23 W 0003**

**Établissement Recevant du Public**

**- Type N – Catégorie 5 -**

<b><u>NOM DE L'ÉTABLISSEMENT</u></b>	<b>Restaurant le "850"</b>
<b><u>ADRESSE</u></b>	<b>rue des Chênes 44850 LIGNE</b>
<b><u>NATURE DES TRAVAUX</u></b>	<b>Aménagement d'un restaurant dans une cellule vide</b>
<b><u>DEMANDEUR</u></b>	<b>Commune de Ligné</b>
<b><u>SERVICE URBANISME</u></b>	<b>Mairie</b>

**Réglementation applicable :**

Code de la construction et de l'habitation (articles L.161-1, L.111-8-4 et R.162-8 à R.162-11).

Code de l'urbanisme (articles L.421-1, L.421-3).

Décret n° 2006-555 du 17 mai 2006.

- Arrêté du 8 décembre 2014 relatif à l'accessibilité des personnes handicapées des bâtiments recevant du public situés dans un cadre bâti existant.
- Arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité des personnes handicapées des bâtiments recevant du public lors de la construction de bâtiments neufs.

*Pour toutes informations supplémentaires, vous pouvez consulter le site internet du ministère de l'écologie :*

*Site : <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques/accessibilite> (rubrique accessibilité)*

**Dossier reçu le : 19/09/2023**

## DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET :

Le projet concerne l'établissement « Restaurant le "850" » situé rue des Chênes sur la commune de LIGNE.

Les travaux consistent en l'aménagement d'un restaurant dans une cellule commerciale vide, partie prenante d'un bâtiment de logements collectifs incluant en rez-de-chaussée quatre cellules commerciales. Ce complexe immobilier a fait l'objet d'une instruction dans le cadre du PC 082 19 W 1090 / AT 082 19 W 0010, et obtenu un avis favorable de la Commission d'Accessibilité de l'Arrondissement de Châteaubriant-Ancenis lors de sa réunion du 15 octobre 2019. Un PC modificatif PC 082 19 W 1090M01 / AT 082 22 W 0004 a également reçu un avis favorable le 26 avril 2022.

Outre les locaux propres à l'activité professionnelle, le restaurant comprend une salle principale de 78 m<sup>2</sup> et un bloc sanitaire ouverts au public.

### ■ Cheminement :

Inchangé et conforme tel que présenté dans le projet initial rappelé ci-avant, il donne accès à l'entrée de l'établissement constituée d'une porte vitrée de 0,90 m de largeur ouvrant à l'intérieur, avec ressaut et espaces de manœuvres conformes.

Les circulations intérieures sont conformes en l'absence d'agencement mobilier de principe mentionné sur plan. Les portes d'accès au bloc sanitaire offrent une largeur de 0,90 m avec espaces de manœuvre réglementaires.

### ■ Parc de stationnement :

Le site comprend un parking public affecté aux cellules commerciales de 23 places dont 2 pour les PMR.

### ■ Cabinet d'aisance :

Le bloc sanitaire public est accessible depuis la salle de restaurant, via un sas lavabos desservant deux WC mixtes, dont un adapté PMT conforme en tous points (aire de giration de fauteuil et lave-mains à l'intérieur) tel que présenté sur plan et décrit dans la notice.

## PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES :

L'analyse du dossier par la direction départementale des territoires et de la mer, conduit à émettre les prescriptions suivantes :

### ■ Cheminement :

- Les portes ou parties vitrées situées sur le cheminement ou en bordure immédiate devront être signalées à l'aide d'éléments visuels contrastés situés à deux hauteurs de vue (de préférence entre 1,10 m et 1,60 m du sol).
- L'aménagement intérieur de l'établissement ne devra pas entraver la circulation d'une personne handicapée en fauteuil roulant.

### ■ Cabinet d'aisance :

- La couleur des équipements des sanitaires devra être contrastée par rapport à leur environnement immédiat (murs, plafonds, etc).
- Au moins un des lavabos du bloc sanitaire devra présenter :
  - une robinetterie dont la commande se situe à plus de 40 cm d'un angle rentrant du mur ou de tout obstacle et comprise entre 0,90 m et 1,30 m de hauteur
  - un vide en partie inférieure d'au moins 0,30 m de profondeur, 0,60 m de largeur et 0,70 m de hauteur permettant le passage des pieds et des genoux d'une personne en fauteuil roulant.

### ■ Accueil du public assis :

- Les emplacements de dimensions minimales de 0,80 m x 1,30 m prévus pour l'accueil assis des personnes en fauteuil roulant devront être accessibles par un cheminement praticable. Dans les restaurants ainsi

que dans les salles à usage polyvalent ne comportant pas d'aménagements spécifiques, ces emplacements peuvent être dégagés lors de l'arrivée des personnes handicapées

■ **Divers :**

- Le mobilier au contact du public (guichet-caisse) doit être utilisable par une personne en position "debout" comme en position "assis" et présente les caractéristiques suivantes :  
Hauteur maximale de 0,80 m et un vide en partie inférieure d'au moins 0,30 m de profondeur, 0,60 m de largeur et 0,70 m de hauteur permettant le passage des pieds et des genoux d'une personne en fauteuil roulant, lorsqu'un élément de mobilier permet de lire un document, écrire, utiliser un clavier.
- Lorsqu'il est sonorisé, l'accueil est obligatoirement équipé d'une boucle à induction magnétique répondant à la norme NF EN 60118-4 : 2015. Ce système doit être signalé par un pictogramme.

**ERP neufs :** Les dispositions de l'arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité des établissements recevant du public lors de leur construction devront, dans tous les cas, être suivies d'effet.

**CONCLUSION :**

En conclusion, sous réserve de l'exécution des prescriptions ci-dessus, la DDTM propose à la commission d'émettre un avis FAVORABLE à l'exécution du projet.

À l'achèvement des travaux de mise en conformité totale, le maître d'ouvrage doit adresser à la DDTM (courrier ou dématérialisée sur le site [demarchessimplifiees.fr](http://demarchessimplifiees.fr)) une attestation d'accessibilité de l'établissement établie par un architecte ou un organisme agréé (art. R 165-3 du CCH) ou par la personne responsable sur l'honneur pour les ERP de 5<sup>e</sup> catégorie hors permis de construire. À défaut de cette transmission ou si les travaux ne concernaient pas une mise en conformité totale (travaux complémentaires et nouveau dépôt nécessaire), le maître d'ouvrage reste exposé à des poursuites administratives et pénales.

Pour rappel, en application de l'arrêté du 19 avril 2017, tous les établissements recevant du public doivent tenir un registre d'accessibilité à disposition du public.

L'instructeur accessibilité



Didier TRICHET

## Etat des risques

En application des articles L 125-5, L 125-6, L125-7 et L 556-2 du Code de l'Environnement et de l'article L 121-22-5 du Code de l'Urbanisme



<b>Réalisé en commande* par</b>	Media Immo
<b>Pour le compte de</b>	SELARL Médéric BORDELAIS Notaire
<b>Numero de dossier</b>	JC - 155
<b>Date de réalisation</b>	07/12/2023

<b>Localisation du bien</b>	92 Rue des Chênes 44850 LIGNE
<b>Section cadastrale</b>	AK 338, AK 337
<b>Altitude</b>	35.86m
<b>Données GPS</b>	Latitude 47.412085 - Longitude -1.374728

<b>Désignation du vendeur</b>	COMMUNE DE LIGNE
<b>Désignation de l'acquéreur</b>	

\* Document réalisé sur commande par Media Immo qui en assume la pleine responsabilité. Ceci, sous couvert que les informations transmises par SELARL Médéric BORDELAIS Notaire soient exactes.

EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS DE PRÉVENTION DE RISQUES			
Zonage réglementaire sur la sismicité : <b>Zone 3 - Modérée</b>		<b>EXPOSÉ</b>	-
Commune à potentiel radon de niveau 3		<b>EXPOSÉ</b>	-
Immeuble situé dans un Secteur d'Information sur les sols		NON EXPOSÉ	-
INFORMATIONS PORTÉES À CONNAISSANCE			
-	Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)	Informatif <sup>(1)</sup>	EXPOSÉ -

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

### SOMMAIRE

Synthèse de votre Etat des Risques  
Imprimé Officiel (feuille rose/violette)  
Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemnisés  
Extrait Cadastral  
Zonage réglementaire sur la Sismicité  
Cartographies des risques auxquelles l'immeuble est exposé  
Annexes : Arrêtés

## Etat des risques

En application des articles L 125-5, L 125-6, L125-7 et L 556-2 du Code de l'Environnement et de l'article L 121-22-5 du Code de l'Urbanisme

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 le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral n° IAL-181 du 29/04/2011 mis à jour le

Adresse de l'immeuble : 92 Rue des Chênes 44850 LIGNE  
Cadastre : AK 338, AK 337

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N  
prescrit  anticipé  approuvé  date \_\_\_\_\_  
1 oui  non

1 si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à :  
inondation  crue torrentielle  mouvements de terrain  avalanches  sécheresse / argile   
cyclone  remontée de nappe  feux de forêt  séisme  volcan

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

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M  
prescrit  anticipé  approuvé  date \_\_\_\_\_  
3 si oui, les risques miniers pris en compte sont liés à :  
mouvements de terrain  autres \_\_\_\_\_

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

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPRT prescrit et non encore approuvé  
5 si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :  
effet toxique  effet thermique  effet de surpression  projection  risque industriel

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

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

> L'immeuble est situé en zone de prescription  
6 si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés  
oui  non

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

### Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

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

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

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

### Information relative à la pollution de sols

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

### Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

> L'immeuble est situé sur une commune exposée au recul du trait de côte et listée par décret n°2023-698 du 31 juillet 2023  
oui  non

> L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme.  
NC\*  oui  non   
\* Non Communiqué (en cours d'élaboration par le représentant de la commune)

Si oui, l'horizon temporel d'exposition au recul du trait de côte est :  
> d'ici à trente ans  > compris entre trente et cent ans

> L'immeuble est-il concerné par des prescriptions applicables à cette zone ?  
oui  non

> L'immeuble est-il concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser ?  
oui  non

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

> L'immeuble a-t-il donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T  
oui  non   
\*\* catastrophe naturelle, minérale ou technologique

### Documents à fournir obligatoirement

Carte Sismicité, Fiche Sismicité, Fiche Radon, Liste de arrêtés de Catastrophes Naturelles.

### Vendeur - Acquéreur

Vendeur : COMMUNE DE LIGNE  
Acquéreur :  
Date : 07/12/2023 Fin de validité : 07/06/2024

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 bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire ou de l'acte authentique.

## Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemnisés

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

Préfecture : Loire-Atlantique  
Adresse de l'immeuble : 92 Rue des Chênes 44850 LIGNE  
En date du : 07/12/2023

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

Type de catastrophe	Date de début	Date de Fin	Publication	JO	Indemnisé
Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983	<input type="checkbox"/>
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/>
					<input type="checkbox"/>

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

Etabli le : Signature / Cachet en cas de prestataire ou mandataire

Vendeur : COMMUNE DE LIGNE

Acquéreur :

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

### Définition juridique d'une catastrophe naturelle :

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

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

Source : Guide Général PPR

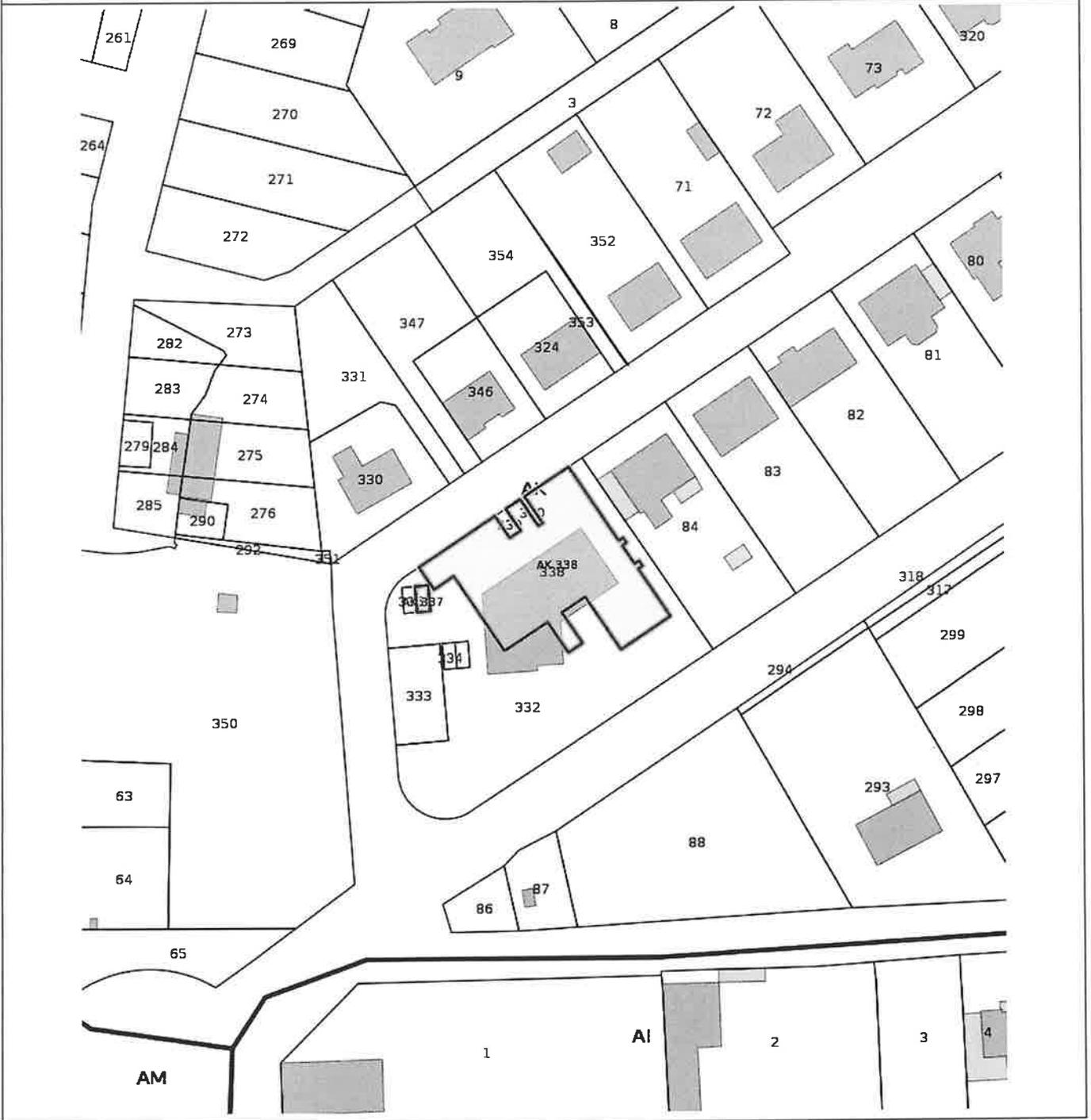
### Extrait Cadastral

Département : Loire-Atlantique

Bases de données : IGN, Cadastre.gouv.fr, Etalab

Commune : LIGNE

Parcelles : AK 338, AK 337

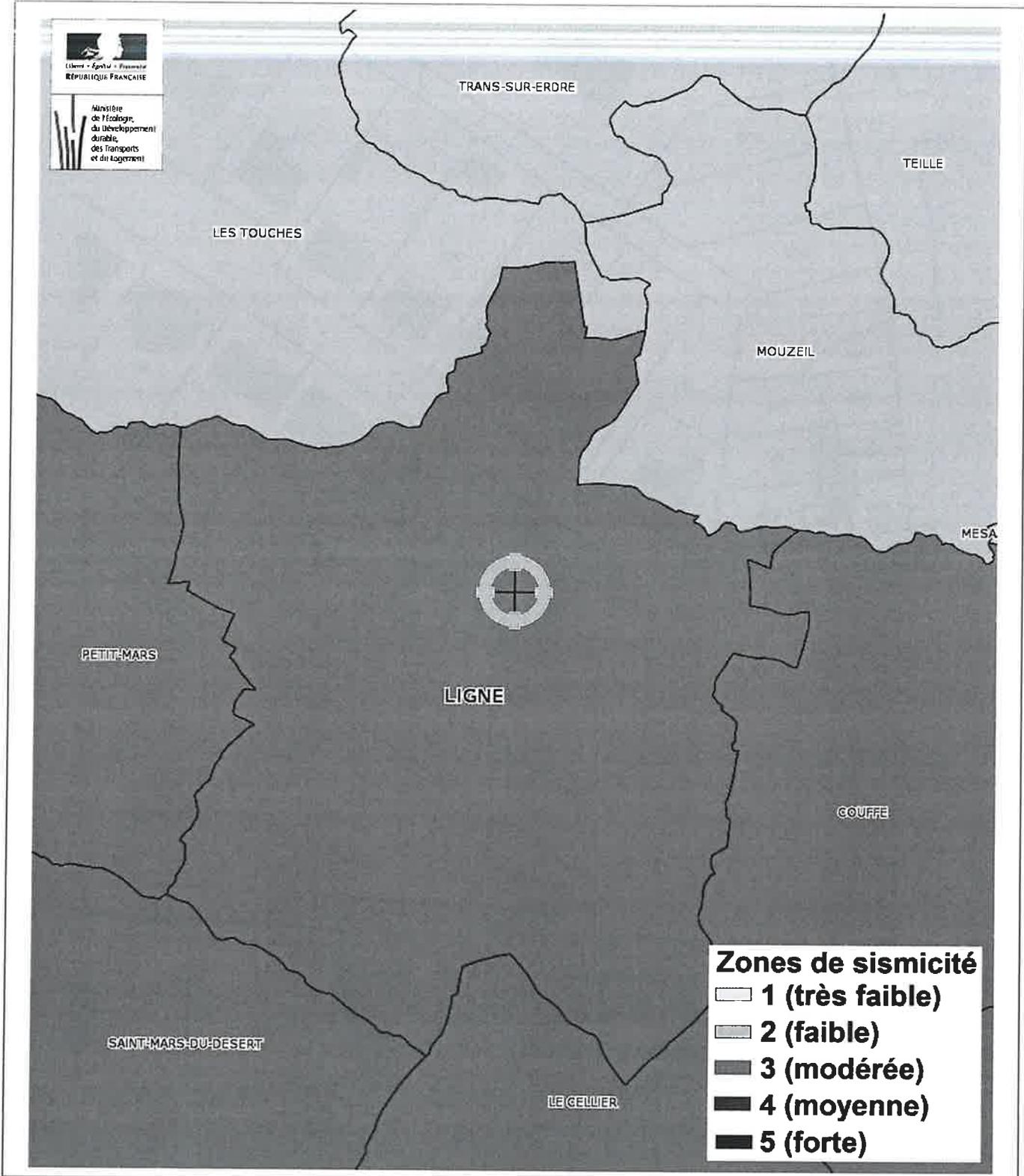


## Zonage réglementaire sur la Sismicité

Département : Loire-Atlantique

Commune : LIGNE

Zonage réglementaire sur la Sismicité : Zone 3 - Modérée



## Prescriptions d'Urbanisme applicables dans les zones de bruit des Aéroдрomes



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

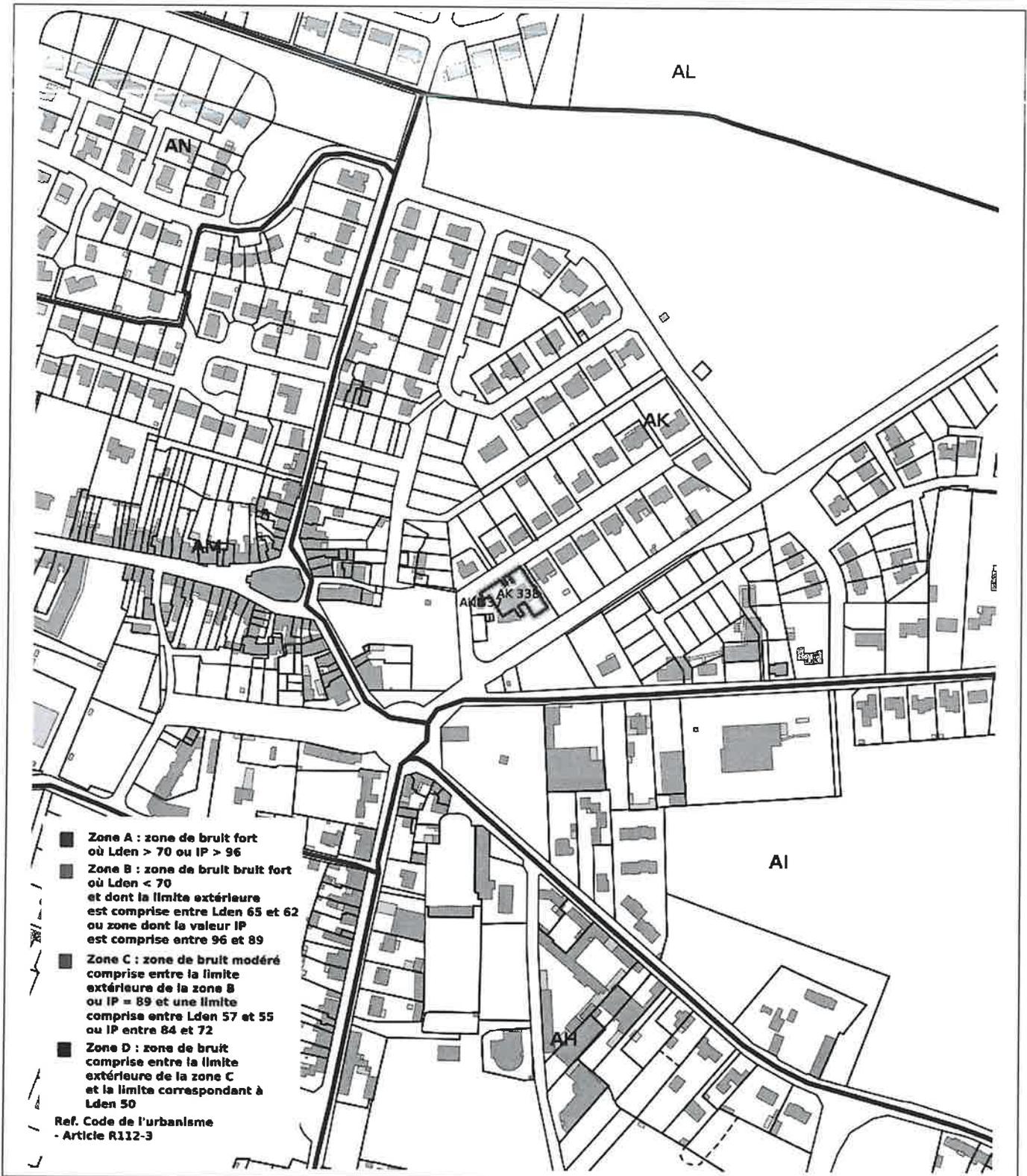
CONSTRUCTIONS NOUVELLES	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs en transit				
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone	dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement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

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

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

© DGAC 2004

## Cartographie du Plan d'Exposition au Bruit



## Etat des nuisances sonores aériennes

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

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

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

**Adresse de l'immeuble**  
92 Rue des Chênes  
44850 LIGNE

**Cadastre**  
AK 338, AK 337

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

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB 1 oui  non

révisé  approuvé  date \_\_\_\_\_

1 si oui, nom de l'aérodrome : \_\_\_\_\_

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation 2 oui  non

2 si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui  non

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB 1 oui  non

révisé  approuvé  date \_\_\_\_\_

1 si oui, nom de l'aérodrome : \_\_\_\_\_

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

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

zone A <sup>1</sup> forte 
zone B <sup>2</sup> forte 
zone C <sup>3</sup> modérée 
zone D <sup>4</sup>

1 (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)  
2 (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 et 62)  
3 (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisie entre 57 et 55)  
4 (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quaterbis A du code général des impôts (et sous réserve des dispositions de l'article L. 112-9 du code de l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture).

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

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

Consultation en ligne sur <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>  
Plan disponible en Préfecture et/ou en Mairie de LIGNE

### Vendeur - Acquéreur

<b>Vendeur</b>	COMMUNE DE LIGNE		
<b>Acquéreur</b>			
<b>Date</b>	07/12/2023	<b>Fin de validité</b>	07/06/2024

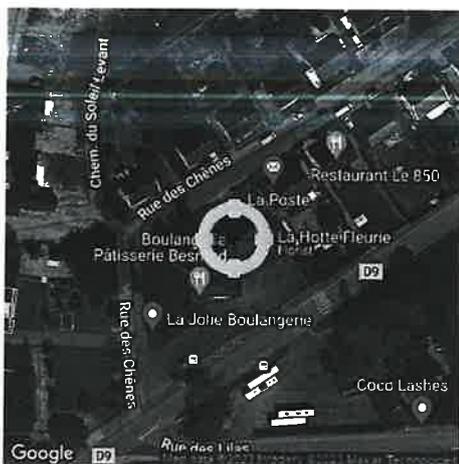
Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être intégré au dossier de diagnostics technique - DDT (annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti) et à être annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

Information sur les nuisances sonores aériennes. Pour en savoir plus, consultez le site Internet du ministère de la transition écologique et solidaire  
<https://www.ecologie-solidaire.gouv.fr/>

L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site <https://www.nota-risques-urba.fr/>  
© 2023 Media Immo, Siège social : 124 rue Louis Baudouin 91100 CORBEIL ESSONNES - RCS EVRY 750 675 613 - RCP GENERALI N°AP 559 256

## Etat des nuisances sonores aériennes

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



<b>Réalisé en commande* par</b>	Media Immo
<b>Pour le compte de</b>	SELARL Médéric BORDELAIS Notaire
<b>Numéro de dossier</b>	JC - 155
<b>Date de réalisation</b>	07/12/2023

<b>Localisation du bien</b>	92 Rue des Chênes 44850 LIGNE
<b>Section cadastrale</b>	AK 338, AK 337
<b>Altitude</b>	35.86m
<b>Données GPS</b>	Latitude 47.412085 - Longitude -1.374728

<b>Désignation du vendeur</b>	COMMUNE DE LIGNE
<b>Désignation de l'acquéreur</b>	

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

### EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS D'EXPOSITION AU BRUIT

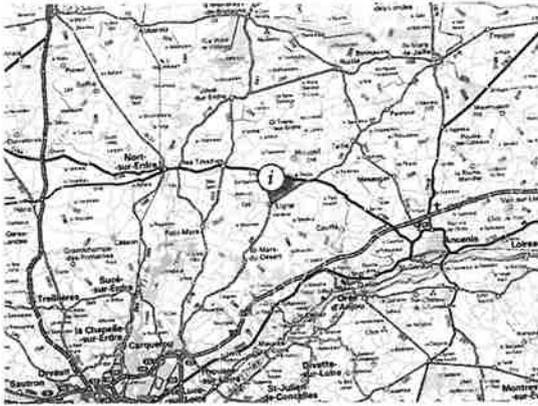
Non exposé	AK 338, AK 337
------------	----------------

### SOMMAIRE

Synthèse de votre **Etat des Nuisances Sonores Aériennes**  
Imprimé Officiel (feuille rose/violette)  
Cartographie  
Prescriptions d'Urbanisme applicables dans les zones de bruit des Aérodomes

## Installations nucléaires

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



- ⚡ Centrale nucléaire de production d'électricité
- ☢ Autre installation nucléaire



## Cartographies

### Radon

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



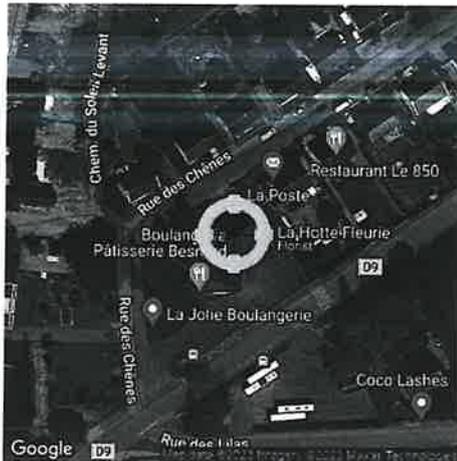
### Territoire à Risque important d'Inondation - TRI

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



## Extrait de Georisques

Depuis des données publiques de l'Etat disponibles sur le site [Georisques.gouv.fr](http://Georisques.gouv.fr)



<b>Réalisé en commande** par</b>	Media Immo
<b>Pour le compte de</b>	SELARL Médéric BORDELAIS Notaire
<b>Numéro de dossier</b>	JC - 155
<b>Date de réalisation</b>	07/12/2023

<b>Localisation du bien</b>	92 Rue des Chênes 44850 LIGNE
<b>Section cadastrale</b>	AK 338, AK 337
<b>Altitude</b>	35.86m
<b>Données GPS</b>	Latitude 47,412084533526 - Longitude - 1,3747277827581

<b>Désignation du vendeur</b>	COMMUNE DE LIGNE
<b>Désignation de l'acquéreur</b>	



Attention : ce descriptif n'est pas un état des risques (ERP) conforme aux articles L-125-5 et R125-26 du code de l'Environnement. Ce descriptif est délivré à titre informatif. Il n'a pas de valeur juridique.



Risques	Concerné	Détails
Radon	Oui	Niveau : 3
TRI : Territoire à Risque important d'Inondation	Non	0 TRI sur la commune
PAPI : Programmes d'Actions de Prévention des Inondations	Non	0 PAPI sur la commune
Canalisations de matières dangereuses	Non	0 canalisation(s) dans un rayon de 1000 m
Installations industrielles rejetant des polluants	Oui	3 établissement(s) rejetant des polluants dans un rayon de 5000 m
Installations nucléaires	Non	0 installation(s) nucléaire(s) dans un rayon de 10000 m 0 centrale(s) nucléaire(s) dans un rayon de 20000 m

## Inventaire des ICPE

Commune de LIGNE

Repère	Situation	Nom	Adresse	Etat d'activité Régime	Seveso Priorité Nationale
<i>ICPE situées à moins de 5000m du bien</i>					
	Valeur Initiale	GAEC HEAS	La Reinetière 44850 LIGNE	En fonctionnement	Non Seveso
				Enregistrement	NON
	Coordonnées Précises	SAH LEDUC	Route de Nort-sur-Erdre BP 12 44850 LIGNE	En fonctionnement	Non Seveso
				Autorisation	NON
	Coordonnées Précises	COMPA	RD 23 44850 LIGNE	En construction	Non Seveso
				Enregistrement	NON
	Valeur Initiale	HOUDAYER Benoit	Les Mineries 44850 LIGNE	En fonctionnement	Non Seveso
				Autorisation	NON
	Valeur Initiale	GAEC DES TROIS MOULINS	Le Moulin de la Gagnerie 44850 LIGNE	En fonctionnement	Non Seveso
				Enregistrement	NON

Nom	Adresse	Etat d'activité Régime	Seveso Priorité Nationale
<i>ICPE situées à plus de 5000m du bien</i>			
Aucun ICPE à plus de 5000m du bien sur la commune LIGNE			

## Cartographie des ICPE

Commune de LIGNE



2000m

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

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

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

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



<b>Réalisé en commande** par</b>	Media Immo
<b>Pour le compte de</b>	SELARL Médéric BORDELAIS Notaire
<b>Numéro de dossier</b>	JC - 155
<b>Date de réalisation</b>	07/12/2023
<b>Localisation du bien</b>	92 Rue des Chênes 44850 LIGNE
<b>Section cadastrale</b>	AK 338, AK 337
<b>Altitude</b>	35.86m
<b>Données GPS</b>	Latitude 47.412085 - Longitude -1.374728
<b>Désignation du vendeur</b>	COMMUNE DE LIGNE
<b>Désignation de l'acquéreur</b>	

### RÉFÉRENCES

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

### GÉNÉALOGIE

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

### QUALITÉ DES DONNÉES

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

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

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

### SOMMAIRE

Synthèse des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement  
Cartographie des ICPE  
Inventaire des ICPE

## Inventaire des sites BASOL / BASIAS

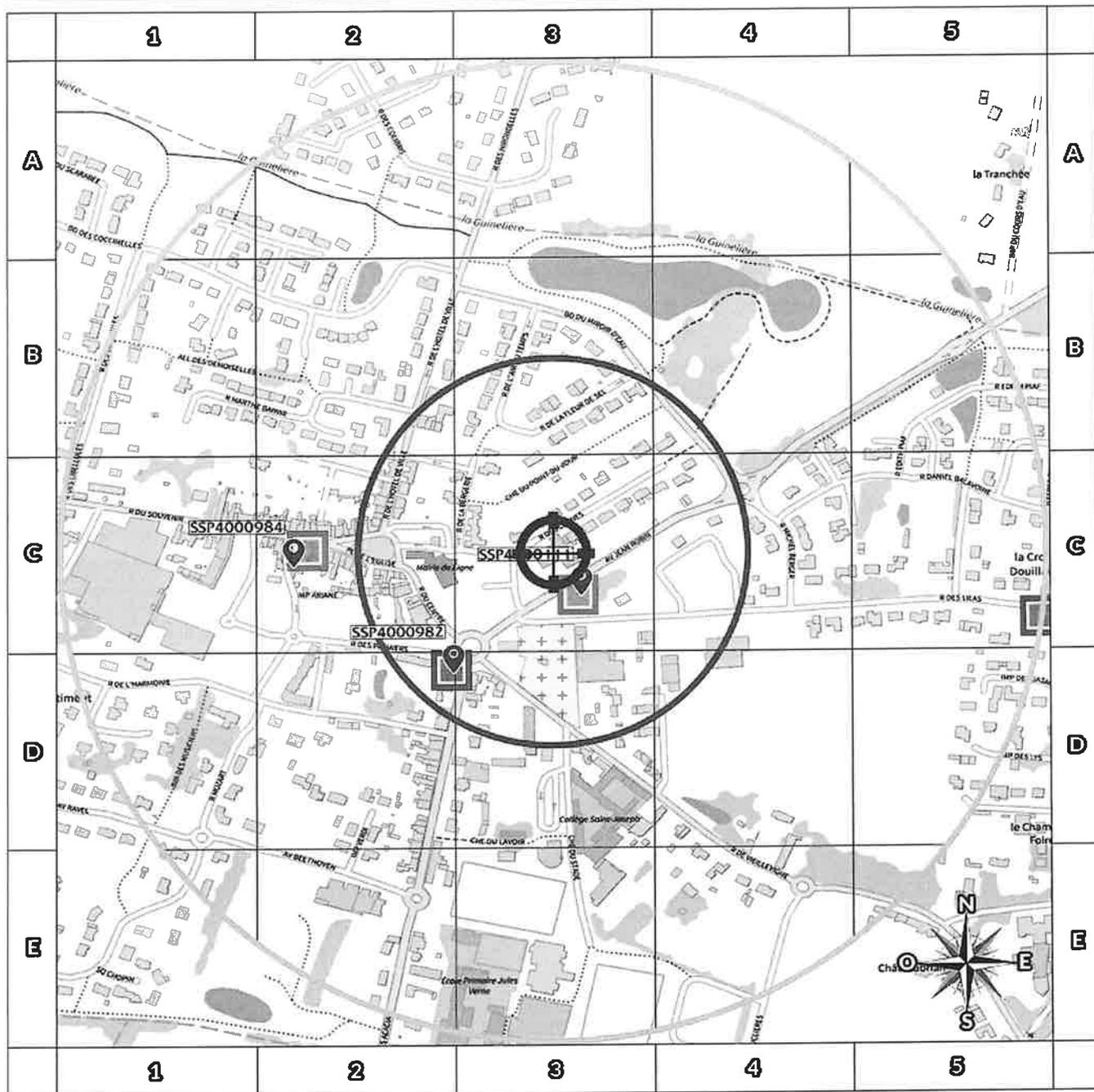
*situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien*

Repère	Nom	Activité des sites situés à moins de 200m	Distance (Environ)
<b>C3</b>	GARAGE NAULLEAU, STATION SERVICE	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage);Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	60 m
<b>D2</b>	GUILBAUD André, DLI, BOUCHER-CHARCUTIER	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	157 m

Repère	Nom	Activité des sites situés de 200m à 500m	Distance (Environ)
<b>C2</b>	SODES (SARL), SUPER U, STATION SERVICE	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage);Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	247 m
<b>C5</b>	JONCHERAY Paul, ATELIER DE CARROSSERIE-PEINTURE	Carrosserie, atelier d'application de peinture sur métaux, PVC, résines, plastiques (toutes pièces de carénage, internes ou externes, pour véhicules...)	494 m

Nom	Activité des sites non localisés
	Aucun site non localisé

## Cartographie des sites situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien



-  **BASOL** : BAse de données des sites et SOLs pollués (ou potentiellement pollués)
-  **BASIAS en activité** : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service
-  **BASIAS dont l'activité est terminée** : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service
-  **BASIAS dont l'activité est inconnue** : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service
-  Sites CASIAS : Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Service

-  Emplacement du bien
-  Zone de 200m autour du bien
-  Zone de 500m autour du bien

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

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

Le descriptif complet des sites CASIAS est consultable sur le site <https://georisques.gouv.fr/>.

## Qu'est-ce que l'ERPS ?

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

### Qu'est-ce qu'un site pollué ?

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

### Comment sont établis les périmètres et attributs des futurs SIS ?

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

### Quels sont les derniers changements ?

Le décret n° 2022-1289 du 1er octobre 2022 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires sur les risques vient renforcer le formalisme de l'état de pollution des sols. Depuis le 1er janvier 2023, l'ERP doit mentionner le dernier arrêté pris par le préfet sur l'existence d'un SIS, la date d'élaboration, le numéro des parcelles concernées, ainsi que des dispositions réglementaires, tout en reprenant les informations à disposition dans le système d'information géographique (art R125-26 du Code de l'environnement).

### Que signifient BASOL, BASIAS et CASIAS ?

- ➔ **BASOL** : BAse de données des sites et SOLs pollués (ou potentiellement pollués) par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.
- ➔ **BASIAS** : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service, réalisée essentiellement à partir des archives et gérée par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières). Il faut souligner qu'une inscription dans BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.
- ➔ **CASIAS** : Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Service, présentant l'historique des activités industrielles ou de services que se sont succédé au cours du temps. CASIAS ne préjuge pas d'une pollution effective des sols des établissements recensés.

### Que propose Media Immo ?

Media Immo vous transmet, à titre informatif, les informations actuellement disponibles et rendues publiques par l'Etat à travers les bases de données BASOL et BASIAS, et sur CASIAS.

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

« À défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente ». (Extrait du Décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015)

## Etat des Risques de Pollution des Sols (ERPS)\*



<b>Réalisé en commande** par</b>	Media Immo
<b>Pour le compte de</b>	SELARL Médéric BORDELAIS Notaire
<b>Numéro de dossier</b>	JC - 155
<b>Date de réalisation</b>	07/12/2023

<b>Localisation du bien</b>	92 Rue des Chênes 44850 LIGNE
<b>Section cadastrale</b>	AK 338, AK 337
<b>Altitude</b>	35.86m
<b>Données GPS</b>	Latitude 47.412085 - Longitude -1.374728

<b>Désignation du vendeur</b>	COMMUNE DE LIGNE
<b>Désignation de l'acquéreur</b>	

Dans un rayon de 200m autour du bien	Dans un rayon entre 200m et 500m du bien	Conclusion
		<p>A ce jour et selon les informations transmises par le BRGM et le MEDDE, il s'avère qu'à moins de 500m du bien :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ 0 site pollué (ou potentiellement pollué) est répertorié par <b>BASOL</b>.</li> <li>➔ 4 sites industriels et activités de service sont répertoriés par <b>BASIAS</b>.</li> <li>➔ 4 sites sont répertoriés au total.</li> </ul>
		<p><b>MEDIA IMMO</b> 124, rue Louis Braille, 91100 CORBEIL ESSONNES TEL. 01 60 90 40 15 SIRET 750 675 643 755 EVRY</p> <p><i>Fait à Corbeil Essonnes, le 07/12/2023</i></p>

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

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

Document réalisé à partir des bases de données **BASIAS, BASOL** et **CASIAS**  
(gérées par le **BRGM** - Bureau de Recherches Géologiques et Minières et le **MEDDE** - Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie)

### SOMMAIRE

Synthèse de votre **Etat des Risques de Pollution des Sols**  
Qu'est-ce que l'ERPS ?  
Cartographie des sites situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien  
Inventaire des sites **BASOL / BASIAS** situés à moins de 200m du bien, 500m du bien et non localisés

## Annexes

### Attestation d'assurance



Attestation contrat N°AP559256

GARANTIES	MONTANTS
<b>Responsabilité Civile Après Livraison et/ou Professionnelle</b>	
<b>Tous dommages (corporels, matériels et immatériels confondus) et frais confondus</b>	5 000 000 EUR par année d'assurance
Dont	
• Dommages immatériels non consécutifs	5 000 000 EUR par année d'assurance
• Frais de restauration de l'image de marque	200 000 EUR par année d'assurance
• Biens, documents, médias et données confiés et/ou prêtés (Dommages matériels et immatériels consécutifs) y compris frais de reconstitution	500 000 EUR par année d'assurance
<b>Frais de prévention</b>	
Frais de prévention	150 000 EUR par année d'assurance
<b>Atteinte Logique / Cyber</b>	
<b>Tous dommages et frais confondus</b>	150 000 EUR par année d'assurance
Dont	
• Frais de notification	50 000 EUR par année d'assurance
• Frais en cas d'atteinte à la réputation	50 000 EUR par année d'assurance
<b>Risques environnementaux</b>	
<b>Atteintes accidentelles à l'environnement tous dommages et frais confondus</b>	1 000 000 EUR par année d'assurance
Dont	
• Préjudice écologique, tous dommages et frais confondus	300 000 EUR par année d'assurance
Dont	
Frais de prévention	100 000 EUR par année d'assurance
• Responsabilité environnementale, tous dommages et frais confondus	300 000 EUR par année d'assurance
Dont	
Frais de prévention	100 000 EUR par année d'assurance
<b>GARANTIE JURIDIQUE</b>	
<b>Défense Pénale et Recours</b>	SOUSCRIT

La présente attestation est valable pour la période du 8 août 2023 au 31 décembre 2023 sous réserve que le contrat ne soit pas résilié, suspendu ou annulé pour quelque cause que ce soit au cours de cette période.

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

Karim BOUCHEMA  
Directeur des Opérations

FSIP0019 / 533062517

2040 F

2 / 2



**Annexes**  
Attestation d'assurance



Generali  
Professionnels - Souscription gestion  
75456 Paris Cedex 09

Votre contrat PROTECTION  
ENTREPRISE ET DIRIGEANT  
n° AP559256

MEDIA IMMO  
124 RUE LOUIS BAUDOIN  
91100 CORBEIL ESSONNES

**Attestation d'assurance de Responsabilité Civile**

Paris, le 29 août 2023

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

MEDIA IMMO  
124 RUE LOUIS BAUDOIN  
91100 CORBEIL ESSONNES

Sont couvertes les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de ses activités professionnelles :

- Mise à disposition d'un site internet permettant le téléchargement de notes de renseignements d'urbanisme, droit de preemption, certificats de carrieres, certificats d'urbanisme,
- droit de preemption, certificats d'urbanisme/de numerotage/d'hygiene et salubrite/d'alignement/de non-peril/de carrieres, concordance cadastrale, etat des risques et pollutions,
- les téléchargements de l'etat des risques de pollution des sols, des installations classees pour la protection de l'environnement; d'informations.

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

GARANTIES	MONTANTS
<b>Responsabilité Civile avant Livraison</b>	
<b>Tous dommages confondus</b>	10 000 000 EUR par sinistre
Dont	
• Tous dommages résultant de la faute inexcusable de l'employeur - accidents du travail - maladies professionnelles	2 000 000 EUR par année d'assurance quel que soit le nombre de victimes
• Dommages matériels et immatériels consécutifs	3 000 000 EUR par sinistre
• Dommages immatériels non consécutifs	500 000 EUR par sinistre

1 / 2



## Annexes

Arrêtés

### ARTICLE 4 – DELAIS ET VOIES DE RECOURS

En application de l'article R. 181-50 du code de l'environnement, le présent arrêté est soumis à un contentieux de pleine juridiction.

La décision peut être déférée à la juridiction administrative territorialement compétente, le Tribunal administratif de Nantes - 6 allée de l'Île Gloriette - CS 24 111 - 44 041 NANTES cedex 1 :

1° Par les pétitionnaires ou exploitants, dans un délai de deux mois à compter du jour où la décision leur a été notifiée ;

2° Par les tiers intéressés en raison des inconvénients ou des dangers pour les intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 du code de l'environnement, dans un délai de quatre mois à compter du premier jour de la publication sur le site internet de la préfecture ou de l'affichage de la décision. Le délai court à compter de la dernière formalité accomplie. Si l'affichage constitue cette dernière formalité, le délai court à compter du premier jour d'affichage de la décision.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux (auprès du préfet de la Loire-Atlantique) ou hiérarchique (auprès du ministre chargé de l'environnement) dans le délai de deux mois. Ce recours administratif prolonge de deux mois les délais mentionnés aux 1° et 2°.

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application « Télérecours citoyens » accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

### ARTICLE 5 – PUBLICITÉ

Le présent arrêté est affiché pendant un mois au siège des mairies et au siège de l'EPCI dont le territoire comprend un ou des Secteurs d'Informations des Sols mentionnés à l'article 2.

Le présent arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département de la Loire-Atlantique et sur le site internet Géorisques ([www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)).

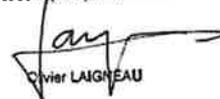
### ARTICLE 5 – EXÉCUTION

Le secrétaire général de la préfecture de Loire Atlantique, les maires des communes citées, les présidents des établissements publics de coopération intercommunale concernés, la directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région des Pays de Loire, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Nantes, le 18 JUILLET 2023

Le PRÉFET,

Pour le Préfet et par délégation,  
le Sous-Préfet  
en charge de la cohésion sociale  
et de la politique de la ville



Olivier LAIGNEAU

Tél : 02.40.41.20.20  
Mél : [prefecture@loire-atlantique.gouv.fr](mailto:prefecture@loire-atlantique.gouv.fr)  
6, QUAI CEINERAY - 8P33515 - 44035 NANTES CEDEX 1

13

## Annexes

Arrêtés

Ancien site minier uranifère - ECARPIERE	GÉTIGNÉ	SSP00057490101 / 44SIS08317	
MDP FINITIONS	HAUTE-GOULAINÉ	SSP5753530101	
Ancienne décharge de la Planche	LA PLANCHE	SSP00063930101 / 44SIS11000	
POITIER, JEAN (site POITIER Emile)	LA HAYE FOUASSIÈRE	SSP06932380201	
POITIER, JEAN (site POITIER Jean)	LA HAYE FOUASSIÈRE	SSP06932380101	
Stériles miniers (fiche 85A-L.A.19)	MONNIÈRES	SSP00058220101 / 44SIS08392	
Garage Pluchon (ex GARAGE BEAUCHENE)	REMOUILLÉ	SSP00052190101 / 44SIS07761	
Ancienne décharge de Saint-Fiacre-sur-Maine	SAINT-FIACRE-SUR-MAINE	SSP00063970101 / 44SIS11005	
Stériles miniers (fiche 85A-L.A.100)	SAINTE-LUMINE-DE-CLISSON	SSP00058190101 / 44SIS08389	
Stériles miniers (fiche 85A-L.A.110)	SAINTE-LUMINE-DE-CLISSON	SSP00058200101 / 44SIS08390	

### Communauté de communes Sud Retz Atlantique

NOM DU SIS	COMMUNE	Nouvel identifiant / ancien identifiant	Nouveau SIS
AUTO LE FLACHOU	LA MARNE	SSP5792750101	
Ancienne décharge de Machecoul	MACHECOUL-SAINT-MÈME	SSP00064040101 / 44SIS11012	
Ancienne décharge de Machecoul	MACHECOUL-SAINT-MÈME	SSP00070070101 / 44SIS11644	
Ancienne décharge de Saint-Mars-de-Coutais	SAINT-MARS-DE-COUTAIS	SSP00071260101 / 44SIS11784	
TEINTURIE BONNIN	TOUVOIS	SSP00064230101 / 44SIS11033	

Les fiches détaillées de ces secteurs d'informations des sols sont actualisées et consultables sur le site Internet <http://www.georisques.gouv.fr>

L'évolution du périmètre d'un SIS fera l'objet des démarches de consultation et d'information prévues réglementairement alors que les autres évolutions n'en feront pas nécessairement l'objet.

### ARTICLE 3 – URBANISME

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

Tél : 02.40.41.20.20  
Mél : [prefecture@ccinc-atlantique.gouv.fr](mailto:prefecture@ccinc-atlantique.gouv.fr)  
6, QUAI CEINERAY – BP33515 – 44035 NANTES CEDEX 1

12

## Annexes

Arrêtés

Ancien site minier d'Abbaretz	ABBARETZ	SSP00070420101 / 44SIS11680	
Automobile du Don	NOZAY	SSP5739600201	
Ancienne décharge de Grand Champ	VAY	SSP00071640101 / 44SIS11822	

### Communauté de communes du Pays de Blain

NOM DU SIS	COMMUNE	Nouvel identifiant / ancien identifiant	Nouveau SIS
ALAIN CALO	BLAIN	SSP00064250101 / 44SIS11035	
STELA INOX	BLAIN	SSP41300640101	x
DECODIS SAS	BOUVRON	SSP00128720101	

### Communauté de communes du Pays d'Ancenis

NOM DU SIS	COMMUNE	Nouvel identifiant / ancien identifiant	Nouveau SIS
PERRAY PATRICK	LE CELLIER	SSP5792770101	
Ancienne décharge de la Mariolle	LE PIN	SSP00063940101 / 44SIS11001	
Ancienne décharge du Rocher	LE PIN	SSP00063950101 / 44SIS11002	
Ancien site d'enfouissement de déchets de Ligné	LIGNÉ	SSP40842760101	
SARL BONAMY	LOIREAUXENCE (Ancienne commune de Varades)	SSP00064140101 / 44SIS11022	

### Communauté d'agglomération de la région Nazairienne et de l'estuaire - CARENE

NOM DU SIS	COMMUNE	Nouvel identifiant / ancien identifiant	Nouveau SIS
Ancienne décharge de Donges	DONGES	SSP00064070101 / 44SIS11015	
Site de stockage des matériaux issus du naufrage de l'AMOCO CADIZ	DONGES	SSP00069540101 / 44SIS11581	
CDF ENERGIE	MONTOIR-DE-BRETAGNE	SSP00064120101 / 44SIS11020	

Tél : 02.40.41.20.20  
Mél : [prefecture@loire-atlantique.gouv.fr](mailto:prefecture@loire-atlantique.gouv.fr)  
6, QUAI CEINERAY - BP33515 - 44035 NANTES CEDEX 1

7

## Annexes

Arrêtés

### ARTICLE 2 – GÉNÉRALITÉS

Le présent arrêté crée 12 Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) supplémentaires sur le département de la Loire-Atlantique (indiqués dans le tableau suivant), aussi 204 Secteurs d'Information des Sols (SIS) sont arrêtés sur le département de la Loire-Atlantique, ainsi que listés dans les tableaux suivants :

#### Communauté de communes Sèvre et Loire

NOM DU SIS	COMMUNE	Nouvel identifiant / ancien identifiant	Nouveau SIS
Ancienne décharge de Loroux Bottereau	LE LOROUX-BOTTEREAU	SSP00064000101 / 44SIS11008	
NORMINTER SNC	VALLET	SSP00063250101 / 44SIS10932	

#### Communauté d'agglomération Nantes Métropole

NOM DU SIS	COMMUNE	Nouvel identifiant / ancien identifiant	Nouveau SIS
LAURY-CHALONGES DIS SAS	BASSE-GOULAINÉ	SSP00063230101 / 44SIS10930	
Ancienne décharge de Basse-Goulainé	BASSE-GOULAINÉ	SSP00069510101 / 44SIS11578	
Ancienne décharge de Piarnes	BOUGUENAIS	SSP00069170101 / 44SIS11543	
Construction Brainnoise	BRAINS	SSP41311930101	x
Ancienne décharge de Bouguenais	BOUGUENAIS	SSP00069370101 / 44SIS11564	
FONDERIE HAVARD	CARQUEFOU	SSP00063270101 / 44SIS10934	
TRELLEBORG	CARQUEFOU	SSP00064520101 / 44SIS11063	
GRANJOUAN	CARQUEFOU	SSP00069390101 / 44SIS11566	
CIC OUEST	CARQUEFOU	SSP40842090101	
MANULIE FLUICONNECTO	CARQUEFOU	SSP40962870101	x
MASUY	COUÉRON	SSP00069810101 / 44SIS11608	
Ancienne décharge d'Indre	INDRE	SSP00069180101 / 44SIS11544	
MAINDRON	LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	SSP00063210101 / 44SIS10928	
Ancienne décharge de La Chapelle-sur-Erdre	LA CHAPELLE-SUR-ERDRE	SSP00069200101 / 44SIS11546	
Ancienne décharge de	MAUVES-SUR-LOIRE	SSP00069210101 / 44SIS11547	

Tél : 02.40.41.20.20  
 Mèl : [prefecture@loire-atlantique.gouv.fr](mailto:prefecture@loire-atlantique.gouv.fr)  
 6, QUAI CEINERAY - BP33515 - 44035 NANTES CEDEX 1

2

## Annexes

Arrêtés



Direction de la coordination  
des politiques publiques et de l'appui territorial

### Arrêté préfectoral n° 2023/ICPE/264 portant création et modification de secteurs d'information sur les sols

**LE PREFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE**  
Chevalier de la Légion d'honneur  
Chevalier de l'ordre national du Mérite

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

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

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

Vu l'arrêté préfectoral n° 2022/ICPE/346 du 12 septembre 2022 portant création et modification de secteurs d'information sur les sols ;

Vu la proposition d'ajouter 12 nouveaux secteurs d'information sur les sols (SIS) pour le département de la Loire-Atlantique ;

Vu la consultation des collectivités d'une durée de deux mois initiée le 2 mai 2023 pour ces nouveaux SIS ;

Vu l'information des propriétaires concernés par le projet de création ou de modification de secteurs d'information sur les sols, réalisée à partir du 2 mai 2023 ;

Vu la consultation du public réalisée entre le 2 mai et le 2 juin 2023 sur ces SIS et l'absence d'avis recueillis ;

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

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

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture de la Loire-Atlantique ;

### ARRETE

#### ARTICLE 1 – ACTES ANTÉRIEURS

Le présent arrêté remplace et abroge l'arrêté préfectoral de création des SIS susvisés à savoir l'arrêté préfectoral n° 2022/ICPE/346 du 12 septembre 2022 portant création et modification de secteurs d'information sur les sols.

Tél : 02.40.41.20.20  
Mél : [prefecture@loire-atlantique.gouv.fr](mailto:prefecture@loire-atlantique.gouv.fr)  
6, QUAI CEINERAY – BP33515 – 44035 NANTES CEDEX 1

1

## Annexes

Arrêtés

N° INSEE	Communes	PPR naturel prescrit	PPR naturel par anticipé	PPR naturel approuvé	Révision PPR naturel prescrit	Révision PPR naturel approuvé	PPR techno. prescrit	PPR techno. par anticipé	PPR techno. approuvé	Aléa sismique	Niveau Radon	Nbre de S.I.S.
44070	LA HAIE-FOUASSIERE			PPRI Sèvre Nantaise (1998)	PPRI Sèvre Nantaise (2019)					3	3	
44071	HAUTE-GOULAINÉ			PPRI Loire Amont (2001)	PPRI Loire Amont (2019)					3	3	
44072	HERBIGNAC									3	3	1
44073	HERIC									3	3	
44074	INDRE			PPRI Loire Aval						3	3	1
44075	ISSE									2	3	1
44076	JANS									2	3	
44077	JOUE-SUR-ERDRE									2	3	
44078	JUIGNE-LES-MOUTIERS									2	3	
44079	LE LANDREAU				PPRI Loire Amont (2019)					3	3	
44080	LAVAU-SUR-LOIRE									3	3	
44081	LEGE									3	3	
44082	LIGNE									3	3	
44083	LA LIMOUZINIÈRE									3	3	
44084	LE LOROUX-BOTTEREAU				PPRI Loire Amont (2019)					3	3	1
44085	LOUSFERT									2	3	1
44086	LUSANGER									2	3	1
44087	MACHECOUL/SAINT-MÈME									3	3	2
44088	MAISON-SUR-SEVRE			PPRI Sèvre Nantaise (1998)	PPRI Sèvre Nantaise (2019)					3	3	
44089	MALVILLE									3	3	1
44090	LA MARNE									3	3	
44091	MARSAC-SUR-DON									2	3	1
44092	MASSERAC			PPRI Vilaine						2	3	
44094	MAUVES-SUR-LOIRE			PPRI Loire Amont (2001)	PPRI Loire Amont (2019)					3	2	1
44095	LA MEILLERAYE-DE-BRETAGNE								PPRT Nobel Explosifs France	2	2	1
44096	MESANGER								PPRT Océans	2	3	

## Annexes

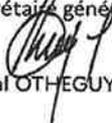
Arrêts

**ARTICLE 7 :** Le préfet de la Loire-Atlantique, les sous-préfets de Châteaubriant-Ancenis et de Saint-Nazaire, le chef de l'inspection des installations classées de la défense, la directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement des Pays de la Loire, le directeur départemental des territoires et de la mer de Loire-Atlantique et les maires des communes de la Loire-Atlantique, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Nantes, le 1<sup>er</sup> décembre 2020

Le préfet,

Pour le préfet et par délégation,  
Le secrétaire général

  
Pascal OTHEGUY

Tél : 02.40.41.20.20  
Mél : [prefecture@loire-atlantique.gouv.fr](mailto:prefecture@loire-atlantique.gouv.fr)  
6, QUAI CEINERAY - BP33515 - 44035 NANTES CEDEX 1

## Annexes

Arrêtés

**SUR** proposition du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer de Loire-Atlantique.

### ARRÊTE

**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : L'obligation d'information prévue aux I et II de l'article L 125-5 du code de l'environnement s'applique dans chacune des communes listées en annexe du présent arrêté.

**ARTICLE 2** : Les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs pour chaque commune listée en annexe du présent arrêté, feront l'objet d'une mise à jour ou d'un nouveau dossier communal d'information sur les risques majeurs, comprenant la liste des documents de référence auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

Chaque dossier comprendra :

- la fiche synthétique sur la nature et l'intensité des risques présents dans la commune,
- les extraits cartographiques des zones exposées,
- la liste des arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe, naturelle ou technologique sur le territoire de la commune.

Seront joints à ce dossier, le cas échéant,

- le règlement et le rapport de présentation des PPR inondation ou technologiques concernant le territoire de la commune.

Chaque dossier et les documents de référence attachés seront consultables en préfecture, sous-préfecture et dans les mairies concernées.

**ARTICLE 3** : Le présent arrêté abroge l'arrêté préfectoral n° IAL-2019-14 du 17 octobre 2019.

**ARTICLE 4** : L'obligation d'information prévue au IV de l'article L 125-5 du code de l'environnement s'applique à l'ensemble des communes qui ont fait l'objet d'arrêté(s) portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique.

Ces arrêtés sont consultables en préfecture, sous-préfecture et mairie concernées.

La liste de ces arrêtés est accessible à partir du Portail Internet des Services de l'Etat en Loire-Atlantique : [www.loire-atlantique.gouv.fr](http://www.loire-atlantique.gouv.fr)

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

**ARTICLE 6** : Le présent arrêté et son annexe seront publiés au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture de la Loire-Atlantique et dans un journal diffusé dans le département de la Loire-Atlantique.

Une copie du présent arrêté et de son annexe sera adressée aux maires des communes et à la chambre départementale des notaires de Loire-Atlantique. Les mairies devront afficher l'arrêté préfectoral et son annexe durant 1 mois.

Il sera également accessible à partir du Portail Internet des Services de l'Etat en Loire-Atlantique : [www.loire-atlantique.gouv.fr](http://www.loire-atlantique.gouv.fr)

Tél : 02.40.41.20.20  
Mél : [prefecture@loire-atlantique.gouv.fr](mailto:prefecture@loire-atlantique.gouv.fr)  
6, QUAI CEINERAY - BP33515 - 44035 NANTES CEDEX 1

## Annexes

### Arrêtés

- VU** l'arrêté préfectoral en date du 21 février 2014 approuvant le plan de prévention des risques technologiques autour des sites des installations exploitées par les sociétés TOTAL Raffinage Marketing, ANTARGAZ et la Société Française Donges-Metz implantés sur la commune de Donges
- VU** l'arrêté préfectoral en date du 31 mars 2014 approuvant le plan de prévention des risques d'inondation de la Loire Aval dans l'agglomération nantaise ;
- VU** l'arrêté préfectoral en date du 30 septembre 2015 approuvant le plan de prévention des risques technologiques autour des installations exploitées par les sociétés ELENGY, IDEA Services vrac et YARA FRANCE implantés sur la commune de Montoir-de-Bretagne ;
- VU** l'arrêté préfectoral en date du 13 juillet 2016 approuvant le plan de prévention des risques littoraux de la Baie de Bourgneuf Nord ;
- VU** l'arrêté préfectoral en date du 13 juillet 2016 approuvant le plan de prévention des risques littoraux de la Presqu'île Guérandaise - Saint-Nazaire ;
- VU** l'arrêté du 02 février 2017 approuvant le plan de prévention des risques technologiques autour des installations du dépôt d'hydrocarbures exploité par la Société Française Donges Metz (SFDM) sur la commune de La Chapelle-Launay ;
- VU** l'arrêté du 27 octobre 2017 approuvant l'élaboration du plan de prévention des risques technologiques autour des installations du dépôt d'hydrocarbures exploité par la Société Française Donges Metz (SFDM) sur la commune de Piriac-sur-Mer ;
- VU** l'arrêté préfectoral en date du 28 janvier 2019 prescrivant le plan de prévention des risques d'inondation dans le bassin amont de la Chère sur les communes de Soudan et de Châteaubriant ;
- VU** l'arrêté préfectoral en date du 12 février 2019 approuvant le plan de prévention des risques littoraux de la Baie de Pont Mahé - Traict de Pen Bé sur le territoire des communes de Assérac, Mesquer, Piriac-sur-Mer et Saint-Molf ;
- VU** l'arrêté du 25 février 2019 approuvant le plan de prévention des risques technologiques autour du parc B de stockage de liquides inflammables exploité par la Société Française Donges-Metz sur la commune de Donges ;
- VU** l'arrêté ministériel du 20 février 2019 relatif aux informations et recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis ;
- VU** l'arrêté préfectoral en date du 25 avril 2019 approuvant le plan de prévention des risques littoraux de la Cote de Jade sur le territoire des communes de Saint-Brévin-les-Pins, Saint-Michel-Chef-Chef, Préfailles et La Plaine-sur-Mer ;
- VU** l'arrêté préfectoral en date du 31 juillet 2019 prescrivant la révision du plan de prévention des risques d'inondation de la Sèvre Nantaise ;
- VU** l'arrêté préfectoral en date du 17 septembre 2019 prescrivant la révision du plan de prévention des risques d'inondation Loire Amont ;
- VU** les arrêtés préfectoraux n° 2020-248 à 2020-64 en date du 23 septembre 2020 portant création de SIS en Loire-Atlantique conformément à l'article 173 de la loi n° 214-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, qui prévoit l'élaboration de Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) et le décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015 relatifs aux articles L 125-6 et L 125-7 du code de l'environnement précisant les modalités de mise en œuvre des SIS ;

Tél : 02.40.41.20.20  
 Mèl : [prefecture@loire-atlantique.gouv.fr](mailto:prefecture@loire-atlantique.gouv.fr)  
 6, QUAI CAÏNERAY - BP33515 - 44035 NANTES CEDEX 1

## Annexes

Arrêtés



**PRÉFET  
DE LA LOIRE-  
ATLANTIQUE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires et de la mer**

**Arrêté préfectoral n° IAL-2020-01 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques Majeurs**

- VU** le code général des collectivités territoriales ;
- VU** le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 ;
- VU** le décret n° 2010-146 du 16 février 2010 modifiant le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des Préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements ;
- VU** les décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 modifiant le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique et portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;
- VU** le décret n° 2012-475 du 12 avril 2012 modifiant l'article R 125-24 du Code de l'Environnement relatif notamment à l'obligation d'annexer le règlement et le rapport de présentation des plans de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques au dossier communal d'information des acquéreurs et des locataires ;
- VU** l'arrêté préfectoral en date du 3 décembre 1998 approuvant le plan de prévention des risques d'inondation de la Sèvre Nantaise ;
- VU** l'arrêté préfectoral en date du 12 mars 2001 approuvant le plan de prévention des risques d'inondation de la Loire Amont ;
- VU** l'arrêté préfectoral en date du 3 juillet 2002 approuvant le plan de prévention des risques d'inondation du bassin aval de la Vilaine et de ses affluents ;
- VU** l'arrêté préfectoral en date du 30 mai 2007 approuvant le plan de prévention des risques technologiques autour du site de la société NOBEL EXPLOSIFS FRANCE implanté à Riaillé ;
- VU** l'arrêté inter-préfectoral en date du 15 octobre 2008 approuvant le plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de la Moine ;
- VU** l'arrêté préfectoral en date du 4 novembre 2009 approuvant le plan de prévention des risques technologiques autour des installations de produits agropharmaceutiques exploité par la société ODALIS implantée à Mésanger ;
- VU** l'arrêté en date du 19 mars 2013 modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques ;
- VU** l'arrêté inter-préfectoral n° 2013301 0001 en date du 28 octobre 2013 approuvant le plan de prévention des risques technologiques autour du site de la société NITRO BICKFORD implanté à Saint-Crespin-sur-Moine ;

Tél : 02.40.41.20.20  
Mél : [prefecture@loire-atlantique.gouv.fr](mailto:prefecture@loire-atlantique.gouv.fr)  
6, QUAI CÉLINERAY - BP33515 - 44035 NANTES CEDEX 1

## Annexes

Arrêtés

- 3 -

### ARTICLE 5

Le secrétaire général de la préfecture de Loire-Atlantique, le sous-préfet d'Ancenis, le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement, inspecteur principal des installations classées pour la protection de l'environnement, le maire de Ligné et le directeur départemental des territoires et de la mer sont chargés de l'application du présent arrêté.

Fait, à Nantes,  
Le 29 AVR. 2011

LE PREFET,  
Le Sous-Préfet  
Directeur de Cabinet

Patrick LAPOUZE

## Annexes

Arrêtés

- 2 -

### ARRÊTE

#### ARTICLE 1er

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

Ce dossier comprend :

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

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

#### ARTICLE 2

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

#### ARTICLE 3

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

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

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

#### ARTICLE 4

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

.../...

## Annexes

Arrêtés



PRÉFET DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRES ET DE LA MER  
Service Eau, Environnement, Risques  
Unité Prévention des Risques

**IAL-181**

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

VU le code général des collectivités territoriales ;

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

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

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

VU l'arrêté préfectoral n° IAL-01 du 1<sup>er</sup> février 2006 modifié, et en dernier lieu, par l'arrêté n° IAL-01h du 28 avril 2011 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques ;

CONSIDERANT que le décret n° 2010-1255 sus-visé classe la commune de LIGNE en zone de sismicité 3 ;

SUR proposition du secrétaire général de la préfecture de la Loire-Atlantique ;

*.....*

10 BOULEVARD GASTON SERPETTE – BP 53606 – 44036 NANTES CEDEX 1  
TELEPHONE : 02.40.67.26.26 – COURRIEL : [ddtm@loire-atlantique.gouv.fr](mailto:ddtm@loire-atlantique.gouv.fr)  
SITE INTERNET : [www.loire-atlantique.equipement-agriculture.gouv.fr](http://www.loire-atlantique.equipement-agriculture.gouv.fr)  
Horaires d'ouverture : 9 h 00 - 12 h 00 / 14 h 00 - 16 h 30

## Annexes

### Fiche d'information Radon



#### Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE) sur le risque radon

##### Le potentiel radon des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières...  
Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

##### Recommandations pour un logement situé dans une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.  
Si les résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m<sup>3</sup>, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).

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

Si les résultats dépassent fortement le niveau de référence (> 1000 Bq/m<sup>3</sup>), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

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

##### Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires : [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)  
Ministère de la santé et de la prévention : <https://sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/artide/radon>  
Au niveau régional :  
ARS (santé, environnement) : [www.ars.sante.fr](http://www.ars.sante.fr)  
DREAL (logement) : <https://www.ecologie.gouv.fr/services-deconcentres-des-ministeres>  
Informations sur le radon :  
Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : [www.irsn.fr/radon](http://www.irsn.fr/radon)

## Annexes

Fiche d'information Radon



### Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

#### Le zonage radon sur ma commune

##### Le zonage à potentiel radon des sols France métropolitaine



##### Qu'est-ce que le radon ?

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

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

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

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

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m<sup>3</sup>) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m<sup>3</sup>. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

##### Quel est le risque pour la santé ?

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

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

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

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

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

Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'agence régionale de santé (ARS) ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)).

Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m<sup>3</sup>, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

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

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

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

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

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

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

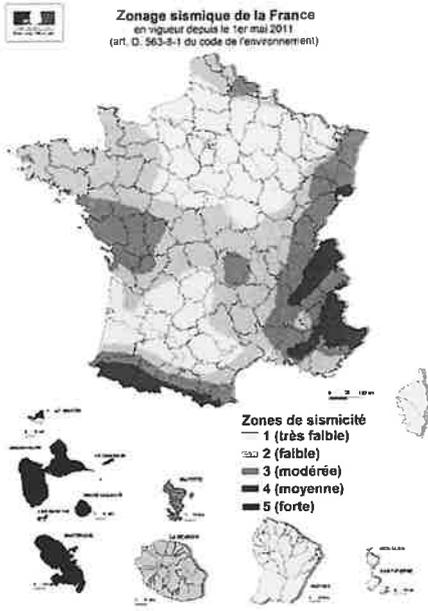
## Annexes

Fiche d'information Sismicité

### Information acquéreur – locataire (IAL – article L.125-5 du CE)

#### Le zonage sismique sur ma commune

MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE  
ET DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES



#### Le zonage sismique de la France:

Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques. Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: très faible, faible, modérée, moyenne, forte. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition au risque sismique.

La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée

II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles

III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux

IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4
I		Aucune exigence			
II		Aucune exigence	Règles CPMI-EC8 Zones 3/4		Règles CPMI-EC8 Zone 5
		Aucune exigence	Eurocode 8		
III		Aucune exigence	Eurocode 8		
IV		Aucune exigence	Eurocode 8		

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- en zone 1, aucune règle parasismique n'est imposée ;

- en zone 2, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;

- en zone 3 et 4, des règles simplifiées appelées CPMI – EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;

- en zone 5, des règles simplifiées appelées CPMI – EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaître les risques près de chez moi »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

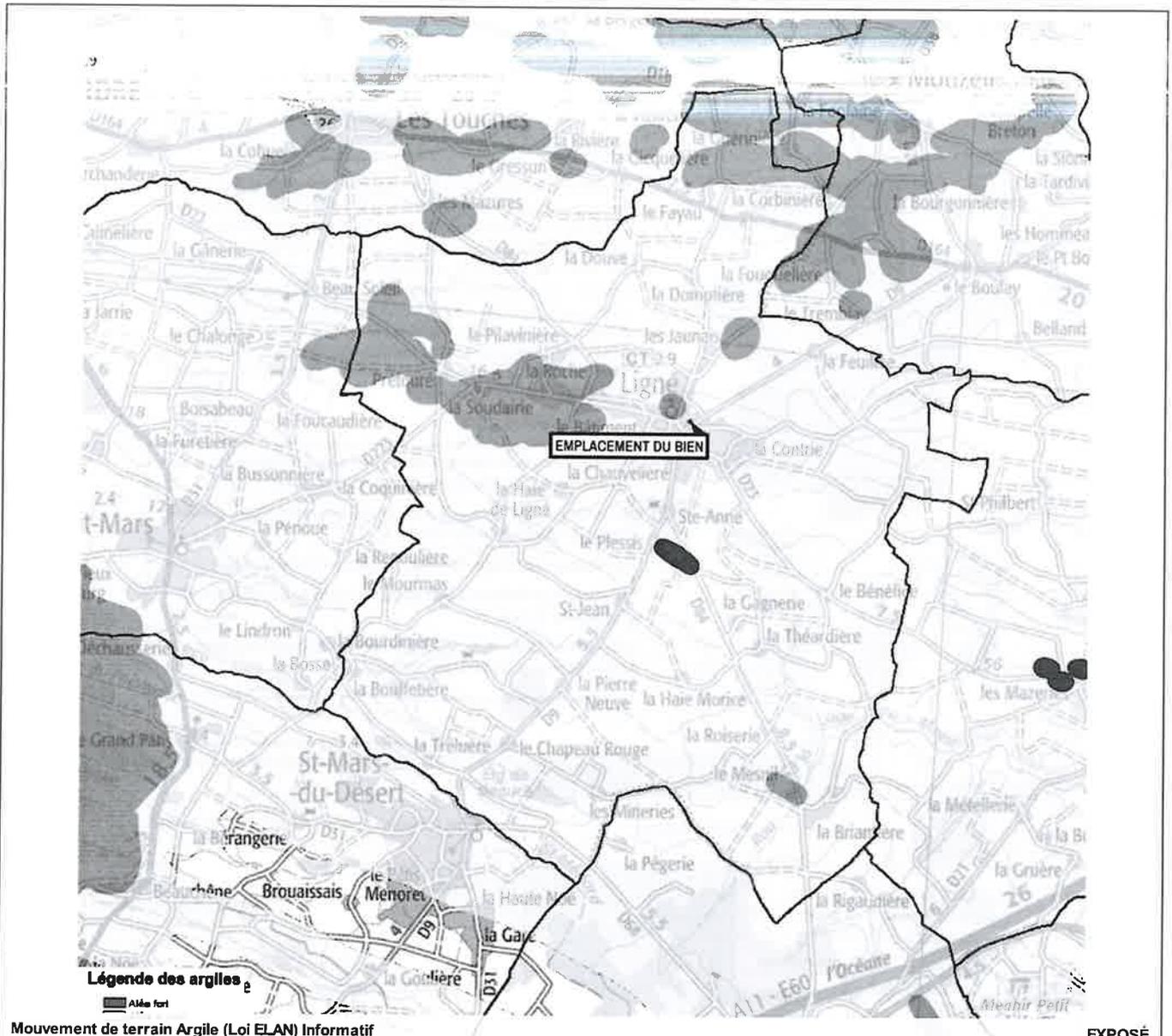
Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme>

Que faire en cas de séisme ? → <https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/que-faire-en-cas-de-seisme>

## Carte

Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)



### Zoom et Légende extraits de la carte originale ci-dessus

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

- Aléa fort**  
Concerné par la loi ELAN\*
- Aléa moyen**  
Concerné par la loi ELAN\*
- Aléa faible**  
Non concerné par la loi ELAN

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