



Le mardi 26 septembre 2023, le Conseil municipal de la Ville de Châteauroux, qui s'est réuni en séance ordinaire et publique à la Mairie dans la salle habituelle de ses séances, par convocation en date du 19 septembre 2023 et sous la Présidence de M. Gil AVÉROUS, Maire, a délibéré.

Présents (37) : M. Gil AVÉROUS, Mme Chantal MONJOINT, M. Jean-Yves HUGON, Mme Catherine RUET, M. Roland VRILLON, Mme Florence PETIPEZ, M. Brice TAYON, Mme Imane JBARA-SOUNNI, M. Philippe SIMONET, Mme Stéphanie GALOPPIN, M. Jean-François MEMIN, Mme Christine DAGUET, M. Denis MERIGOT, Mme Monique RABIER, Mme Sonia ROUX, M. Dominique TOURRES, Mme Brigitte DION, M. Jean-Paul BISIAUX, M. Charles-Henri BALSAN, Mme Isabelle BOUGNOUX, M. Eric CHALMAIN, Mme Annick MABON, Mme Joëlle MAYAUD, M. Gilles ROUSSILLAT, Mme Liliane MAUCHIEN, M. Michel GEORJON, M. Richard LINDE, Mme Vanessa JOLY, M. Stéphane ZECCHI, M. Michaël POINTIERE, Mme Nahima KHORCHID, M. Tony IMBERT, M. Thibault ROY, M. Maxime GOURRU, Madame Muriel BEFFARA, Mme Delphine CHAMBONNEAU, Mme Mylène WUNSCH.

Délibération affichée et  
exécutoire le : 28/09/2023

Excusé(s) (6) : Mme Catherine DUPONT ayant donné procuration à M. Charles-Henri BALSAN, Mme Frédérique GERBAUD ayant donné procuration à Mme Monique RABIER, M. Laurent BUTHON ayant donné procuration à Mme Florence PETIPEZ, Mme Marina RENOUX ayant donné procuration à M. Stéphane ZECCHI, M. Damien NOEL ayant donné procuration à M. Dominique TOURRES, Mme Alix FRUCHON ayant donné procuration à M. Tony IMBERT.

### **55 : Renouvellement du bail commercial au profit de la SARL LAJO - 18 place de la République à Châteauroux**

La ville de Châteauroux est propriétaire d'un local commercial situé 18 place de la République à Châteauroux exploité sous l'enseigne « Le Café de Paris ».

La location au profit de la SARL LAJO a été consentie par bail commercial d'une durée de 9 ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014 moyennant un loyer de 29 700 € TTC (32 774.88 € TTC valeur actualisée). Ledit bail est arrivé à terme le 31 décembre 2022 et se trouve en prolongation tacite depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023.

En application des dispositions de l'article L145-10 du code de Commerce, le Preneur a fait part de sa demande de renouvellement de bail pour une durée de 9 ans aux mêmes charges, clauses et conditions que le bail en cours.

Afin de permettre la poursuite de l'activité, il est proposé au Conseil municipal :

- d'approuver le renouvellement du bail commercial portant sur le local communal situé 18 place de la République à Châteauroux, au profit de la SARL LAJO, pour une durée de 9 ans, à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2023.

- d'autoriser le Maire, ou son représentant, à signer tout acte en ce sens.

Suite à une discussion, le Conseil municipal approuve le rapport à l'unanimité des votes exprimés. (4 abstention(s))

Le Maire,  
M. Gil AVÉROUS

La Secrétaire de séance  
Mme Chantal MONJOINT

20128701  
SVICC/

L'AN DEUX MILLE SEIZE,  
LE QUATORZE AVRIL

A CHATEAUROUX (Indre), 4 bis, rue Molière, au siège de l'Office  
Notarial, ci-après nommé,  
Maître Stéphane VERLET, notaire,

A reçu le présent acte contenant RENOUVELLEMENT DE BAIL  
COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

- "LOUEUR" -

La Commune de CHATEAUROUX, collectivité territoriale, personne  
morale de droit public située dans le département de l'Indre, dont le siège est à  
CHATEAUROUX (36000), Place de la République, identifiée au SIREN sous le  
numéro 213600448

- "PRENEUR" -

La Société dénommée LAJO, Société à responsabilité limitée au capital de  
15000 €, dont le siège est à PUILBOREAU (17138), 47 rue Alsace Lorraine,  
identifiée au SIREN sous le numéro 453193849 et immatriculée au Registre du  
Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE. CHATEAUROUX

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Commune de CHATEAUROUX est représentée à l'acte par Monsieur  
AVEROUS Gil, Maire de la Ville de CHATEAUROUX, spécialement autorisé à  
l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Conseil Municipal en date du  
11 décembre 2014 visée par la Préfecture de l'Indre le 16 décembre 2014, dont  
une ampliation est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

- La Société dénommée LAJO est représentée à l'acte par Monsieur  
Daniel Bertrand, demeurant à PUILBOREAU, 47, rue Alsace Lorraine, agissant en  
sa qualité de Gérant de ladite société, et ayant tous pouvoirs à l'effet des  
présentes en vertu des statuts de ladite société

DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la Commune est spécialement autorisé à réaliser la  
présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération  
motivée de son Conseil Municipal en date du 11 décembre 2014 visée par la  
Préfecture de l'Indre le 16 décembre 2014

Ladite délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du  
compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25  
du Code des général collectivités territoriales le prévoit.

Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-  
6 du Code sus-visé s'est écoulé sans que la Commune ait reçu notification d'un  
recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif, ainsi que son  
représentant sus-nommé le déclare.

GA  
Châteauroux (36000)  
BD  
18, Place de la  
République BD  
GA 8

GA 30 8

LESQUELS, préalablement au renouvellement de bail commercial régi par les articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, ont exposé ce qui suit :

### EXPOSE

#### **1- Bail commercial par la Ville de CHATEAUROUX au profit de la société "LE PARIS" en date du 11 janvier 1978**

Suivant acte reçu par Maître LACROIX, Notaire à CHATEAUROUX, le 11 janvier 1978, la ville de CHATEAUROUX a donné à bail à loyer commercial à la société dénommée "LE PARIS", un local existant dans un immeuble sis à CHATEAUROUX, à l'angle de la rue Victor Hugo et de la Place de la République, pour y exercer l'activité de bar, café, snack, restaurant,

Pour une durée de dix-huit années entières et consécutives ayant commencées à courir rétroactivement le 1er octobre 1976 pour se terminer à pareille époque de l'année 1994,

Lequel bien loué à la désignation suivante : un emplacement à usage de café Brasserie comprenant au rez-de-chaussée: une salle de café, bar, restaurant d'une superficie de 226 m2 environ, au sous-sol, réserve, sanitaire, chaufferie d'une superficie d'environ 127m2.

Le montant du loyer initial a été fixé d'un commun accord entre les parties à TROIS MILLE TROIS CENTS FRANCS (3 300,00 Francs) plus DEUX CENTS FRANCS (200,00 Francs) de redevance de terrasse et sous diverses charges et conditions qui seront ci-après littéralement rapportées.

#### **2- Renouvellement du bail par la Ville de CHATEAUROUX au profit de la société "LE PARIS" en date du 06 mars 1995**

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 6 mars 1995, la Ville de CHATEAUROUX et la société "LE PARIS" ont convenu de renouveler pour une nouvelle durée de neuf années, le bail ci-dessus énoncé à compter du 1er janvier 1996, pour se terminer à pareille époque de l'année 2005, et de porter le loyer mensuel à la somme de neuf mille huit cents Francs en ce qui concerne le local, et la somme de six cents Francs en ce qui concerne la redevance terrasse.

Aucune modification n'a été apportée au renouvellement de bail, les biens loués étant destinés à l'exploitation d'un commerce de bar, café, snack, restaurant.

Le preneur ne pouvant sous aucun prétexte changer la nature du commerce exploité dans les locaux loués.

Celui-ci pouvant adjoindre à ce commerce des activités connexes ou complémentaires mais à la condition expresse de faire connaître son intention au propriétaire par acte extra-judiciaire en se conformant à la procédure prévue par la loi.

Ce renouvellement est fait sans modification à l'acte reçu par Maître LACROIX, le 11 Janvier 1978.

#### **3- Cession du fonds de commerce par la société "LE PARIS" à la société "LEBERCHE" en date du 21 décembre 1998**

Aux termes d'un acte reçu par Maître Alain JONOUX en date du 21 décembre 1998, enregistré à la Recette des Impôts de NIORT, le 23 Décembre 1998, bordereau 696, n°8, la société "LE PARIS" a cédé à la société dénommée "LEBERCHE", le fonds de commerce de bar, café, snack, restaurant, en ce compris le droit au bail des locaux sis à CHATEAUROUX, à l'angle de la rue Victor Hugo et de la Place de la République, dans lequel ledit fonds est exploité, pour le temps restant à courir.

#### **4- Cession de fonds de commerce par la société "LEBERCHE" au profit de la société "COSY NIGHT" en date du 30 août 2002**

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 30 août 2002, la société "LEBERCHE" exerçant sous le nom commercial «LE PARIS», société à responsabilité limitée au capital de 7.622,45 euros, ayant son siège social à

G B  




CHATEAUROUX (36000), 18 Place de la République, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de CHATEAUROUX sous le numéro 421 628 785 a cédé à la société dénommée "COSY NIGHT", société à responsabilité limitée au capital de 7.624 euros, ayant son siège social à CHATEAUROUX (36000), 1 rue Cantrelle et 17-17 bis rue du Palais de Justice, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de CHATEAUROUX sous le numéro 438 485 245, le fonds de commerce de café, bar, brasserie, salon de thé, snack, restaurant, licence IV, en ce compris le droit au bail des locaux sis à CHATEAUROUX, à l'angle de la rue Victor Hugo et de la Place de la République, dans lequel ledit fonds est exploité, pour le temps restant à courir avec une entrée en jouissance fixée au 1er Septembre 2002.

Moyennant un prix principal de 705.070 euros, s'appliquant, savoir: -aux éléments incorporels pour la somme de 691.000 euros,

-aux éléments corporels pour la somme de 14.070 euros, payé comptant et quittancé audit acte.

Il est rappelé ici que le fonds de commerce est exploité dans les locaux appartenant à la Ville de CHATEAUROUX, aux termes d'un bail commercial consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 1 Janvier 1996 pour se terminer à pareille époque de l'année 2005, moyennant un loyer annuel de 17.928 euros en ce qui concerne le local et 1.097,63 euros en ce qui concerne la terrasse.

Les publicités obligatoires ont été régulièrement effectuées.

#### **5- Renouvellement de bail commercial par la Ville de CHATEAUROUX au profit de la société "COSY NIGHT" en date du 28 février 2006**

Aux termes d'un acte reçu par Maître Gilles HOUELLEU, Notaire à CHATEAUROUX, en date du 28 février 2006, la Ville de CHATEAUROUX et la société "COSY NIGHT" ont convenu de renouveler le bail commercial dont s'agit, pour une nouvelle durée de neuf années à compter rétroactivement du 10r janvier 2006, pour se terminer le 31 décembre 2014,

Moyennant un loyer mensuel de mille neuf cent quarante huit Euros dont cent quarante sept Euros pour la redevance terrasse, payable d'avance le premier de chaque mois.

Ledit renouvellement intervenant sans autre modification de l'acte de bail initial et de ses renouvellements successifs.

#### **6- Changement de dénomination de la société "COSY NIGHT" en date du 7 mars 2007**

Aux termes d'un procès-verbal en date du 7 mars 2007 les associés de la société "COSY NIGHT" ont décidé de modifier la dénomination sociale de la société pour adopter celle de "LE CAFE DE PARIS".

#### **7- Avenant au bail commercial par la Ville de CHATEAUROUX au profit de la Société COSY NIGHT en date des 31 octobre et 4 novembre 2008**

Outre le local commercial faisant déjà l'objet du bail, le BAILLEUR a consenti à attribuer au LOCATAIRE, un local d'environ 9m2 situé au sous-sol de l'immeuble sis à CHATEAUROUX, à l'angle de la rue Victor Hugo et de la Place de la République, avec accès direct au parking, aux termes d'un avenant au bail reçu par Maître STEIGER, notaire à MEZIERES EN BRENNE, en date des 31 octobre et 4 novembre 2008.

Le représentant du BAILLEUR a autorisé, à ce que le LOCATAIRE puisse effectuer tous travaux nécessaires afin de transformer ledit local en un sas permettant l'approvisionnement en fûts de bière, et ce conformément aux réglementations applicables en la matière.

Le représentant du BAILLEUR avait déclaré expressément que cette adjonction d'un local supplémentaire est consentie à titre gracieux, sans modification du loyer.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

## 8- Cession du Fonds de Commerce par la Société LE CAFE DE PARIS au profit de la Société LAJO

Aux termes d'un acte sous signature privées en date du 29 août 2013, enregistré à SIE DE CHATEAUROUX, le 2 septembre 2013, bordereau 2013/1470 Case n°1, la Société LE CAFE DE PARIS, SARL au capital de 7.624 Euros dont le siège social est à CHATEAUROUX, 18, Place de la République, angle rue Victor Hugo, immatriculée au RCS de CHATEAUROUX, sous le numéro 438 485 245 a cédé à la Société LAJO, SARL au capital de 15.000 Euros dont le siège social est à PUILBOREAU, 47, rue Alsace Lorraine, immatriculée au RCS de LA ROCHELLE sous le numéro 453 193 849, le fonds de commerce de café bar brasserie connu sous le nom LE CAFE DE PARIS, moyennant un prix principal qui a été payé et quittancé depuis, en ce compris le droit au bail pour le temps restant à courir et la Licence IV.

Aucune autre modification ou adjonction n'avait été apportée au bail initial et à ses renouvellements.

En conséquence le présent bail viendra en renouvellement de celui-ci qui a été établi le 11 janvier 1978 dont les conditions seront ci-après littéralement rapportées :

### DESTINATION DES LIEUX

*Les biens présentement loués devront servir au preneur exclusivement à la destination ci-après indiquée*

*Ils ne pourront être utilisés même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre commerce que celui ci-après indiqué.*

*Dans l'ensemble les lieux loués forment une location indivisible à titre commercial pour le tout.*

*Ils devront être utilisés de la manière suivante :*

*Les locaux présentement loués sont exclusivement destinés à l'exploitation d'un commerce de bar, café, snack restaurant.*

*Les preneurs ne pourront sans aucun prétexte changer la nature du commerce exploité dans les locaux présentement loués.*

*Ils pourront toutefois adjoindre à ce commerce des activités connexes ou complémentaires mais à la condition expresse de faire connaître leur intention au propriétaire par acte extra-judiciaire, en se conformant à la procédure prévue par la loi.*

### CHARGES ET CONDITIONS

*Etat des lieux : Ils prendront les lieux loués dans l'état ou ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance sans pouvoir prétendre à aucun aménagement ou réparation.*

*Entretien et réparation : Ils entretiendront les lieux loués en bon état de réparation locative ou de menu entretien et les rendront, à leur sortie, en bon état de réparation locative.*

*Ils supporteront toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de leur fait, soit de celui de leur personnel ou de leur clientèle.*

*Ils auront entièrement à leur charge sans aucun recours contre le propriétaire, l'entretien complet de la devanture et des fermetures de la boutique, ainsi que de toutes les réparations intérieures, qu'elles touchent le gros ou le petit oeuvre. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites au moins tous les cinq ans.*

CA LAJO

Garnissement : Il garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

Transformation : Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessaires pour l'exercice de leur activité.

Changement de distribution : Il ne pourra faire dans les locaux sans le consentement exprès et par écrit du bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, et aucun changement de distribution, en cas d'autorisation, ces travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Amélioration : Tous travaux d'embellissement et d'amélioration quelconque que seraient faits par le preneur même avec l'autorisation du bailleur resteront en fin de bail la propriété de ce dernier sans indemnités.

Travaux : Le preneur souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques même de simple amélioration que le propriétaire estimerait nécessaire, utile même simplement convenable et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont il dépend et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer quelque soit l'importance et la durée des travaux même si la durée excède 40 jours.

Jouissance des lieux : Le preneur devra jouir des lieux en bon père de famille, se conformer au règlement de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, et ne rien faire qui puisse en troubler la jouissance aux autres occupants s'il en existe; il devra prendre toutes précautions pour éviter les bruits et odeurs, les introductions d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements arrêtés de police, règlement sanitaire, etc... et veiller à toutes les règles de l'hygiène, de la salubrité etc... faire ramoner les cheminées toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois par an.

Exploitation du commerce : En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, le preneur devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter. La boutique devra constamment ouvertes et achalandée sauf fermeture d'usage; aucun étalage ne sera fait sur la voir publique.

Impôts et taxes diverses : Les preneurs devront acquitter exactement leurs impôts, contributions et taxes personnelles et en justifier à toute réquisition du bailleur et notamment en fin de bail avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

Il remboursera au bailleur en même temps que chaque terme de loyer les taxes locatives et différentes prestations de fourniture que le propriétaire est en droit de récupérer chez son locataire notamment celles énumérées par l'article 38 du 1er septembre 1948.

En outre, le preneur s'oblige à rembourser au bailleur les impôts fonciers dus pour les locaux présentement loués.

Assurances : Il devra faire assurer et tenir constamment assuré contre l'incendie pendant le cours du bail son mobilier personnel, matériel et les marchandises de son fonds, ainsi que les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux et tous autres risques, ils devront justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du bailleur.

Cession et sous location : Le preneur ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte céder ses droits au présent bail et sous louer en tout ou en partie les locaux loués sans le consentement exprès et par écrit du bailleur sauf toutefois dans le cas de cession de bail à ses successeurs dans le commerce.

Dans tous les cas, le preneur demeurera garant et solidaire de son cessionnaire ou sous locataire pour le paiement du loyer et l'exécution des conditions du bail et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous locataires successifs occupant ou non les lieux.

En outre 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 elles devront être réalisées par acte authentique auquel le bailleur sera appelé et dont une grosse lui sera remise sans frais pour lui.

Visite des lieux : Le preneur devra laisser le bailleur, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs ou ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand le bailleur le jugera à propos.

Dans les six mois qui précèdera sa sortie, il devra laisser visiter les lieux aux personnes qui se présenteront pour les louer quatre heures par jour de quatorze heures à dix huit heures.

Remise des clés : Il rendra les clés des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précède nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clés ou leur acceptation par les propriétaires ne portera aucune atteinte à leur droit de répéter contre le preneur ou son successeur le coût des réparations de toute nature dont les locataires seront tenus suivant la loi et les clauses du présent bail. Dans ce cas, un état des lieux, dont les frais seront à la charge du preneur, sera dressé

Démolition ou déclaration d'insalubrité de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués . Si par cas fortuit, force majeure ou tout autre cause, l'immeuble devait être démoli ou déclaré insalubre, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité du bailleur.

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

Obligation du bailleur : Le bailleur s'engage à tenir les lieux clos et couverts selon l'usage sans déroger toutefois aux obligations mis à la charge des preneurs en ce qui concerne les travaux qui deviendraient nécessaires à la devanture de la boutique.

Ils s'interdisent d'exploiter directement ou indirectement dans l'immeuble dont font partie les lieux loués un commerce similaire à celui des preneurs. 1.1 s'interdit également de louer à qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce identique à celui du preneur.

Le bailleur décline toute responsabilité relativement aux faits et gestes du concierge et à raison des vols qui pourraient être commis chez le preneur, celui-ci accepte cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir.

Le bailleur est exonéré de toute responsabilité même sous forme de réduction de loyer dans les cas où par faits de force majeure, il y aurait interruption de fourniture de gaz, eau, électricité, etc...

Par dérogation à l'article 1722 du code civil au cas de destruction par suite d'incendie ou autre événement de la majeure partie des lieux loués, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur. Le preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer

Ceci exposé, le "Bailleur" et le "Preneur" conviennent de renouveler le bail ainsi qu'il suit.

CA BD 8

## RENOUVELLEMENT DE BAIL

### DESIGNATION

A CHATEAUROUX (INDRE) 36000 , à l'angle de la rue Victor Hugo et de la Place de la République,

Dans un ensemble immobilier :

Lequel bien loué à la désignation suivante :

Un emplacement à usage de Café Brasserie comprenant

Au rez-de-chaussée: une salle de café, bar, restaurant d'une superficie de 226 m2 environ

Au sous-sol, réserve, sanitaire, chaufferie d'une superficie d'environ 127m2.

Un local de 9 m<sup>2</sup> avec accès direct au parking public situé sous la Mairie de CHATEAUROUX

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatives aux présentes.

### ETAT DES LIEUX – INFORMATION

Les parties sont informées des dispositions de l'article L145-40-1 du Code de commerce aux termes desquelles un état des lieux doit être établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire lors de la prise de possession des locaux par le locataire ainsi qu'au moment de leur restitution ou lors de la conclusion d'une cession de droit au bail.

Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement, il devra être établi par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Il est fait observer que le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil aux termes duquel « s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire ».

### DUREE

Le présent renouvellement est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui a commencée à courir le 1er janvier 2014 pour se terminer le 31 décembre 2023.

Toutefois, le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délai de l'article L. 145-9 du Code de commerce.

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

### CONDITIONS GENERALES - GARANTIES

Sous réserve de modifications décidées par les parties ou imposées par une décision judiciaire, le renouvellement de bail a lieu sous les mêmes charges, garanties et conditions ci-dessus littéralement rapportées que le bail originaire en date du 11 janvier 1978, de ses renouvellements du 6 mars 1995 et du 28 février

9 30 8



2006 et de son avenant en date des 31 octobre et 4 novembre 2008 énoncés en l'exposé qui précède.

Et en outre sous celles suivantes issues de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 et du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 :

- qu'en cas de cession, le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour les paiements du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail et ce désormais pendant trois années à compter de la cession,

- qu'aux termes des dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au locataire :

1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1°.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

- qu'aux termes des dispositions des 3°, 4° et 5° de l'article R 145-35 du Code de commerce que 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, peuvent être imputés au locataire 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.

-Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail.

-Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires.

L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est 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. Le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

### LOYER

Le renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel TTC de VINGT-NEUF MILLE SEPT CENTS EUROS (29 700,00 EUR).

Ce loyer est payable 12 en termes égaux de chacun deux mille quatre cent soixante-quinze euros (2 475,00 eur) TTC. Soit une TVA au taux en vigueur de 20%

Dont CENT QUATRE VINGT EUROS (180,00 €) pour la partie terrasse (superficie de 160 m<sup>2</sup> prévue au bail initial)

En cas de variation du Taux de la TVA, le taux applicable sera celui en vigueur au jour du paiement des loyers.

G B S

Les parties reconnaissent expressément que ce loyer correspond exactement à la valeur locative dudit local.

Tous paiements seront effectués par prélèvement bancaire automatique ou virement bancaire, tous les premiers de chaque mois, à un compte désigné au PRENEUR par LE BAILLEUR.

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

#### REVISION LEGALE DU LOYER

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-37, L 145-38 et R 145-20 du Code de commerce.

La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.

#### INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent d'indexer le loyer sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera tous les trois ans à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors de la précédente révision.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour est celui du troisième trimestre de l'année 2013, soit 108,47 points.

L'application de cette clause d'indexation se fera dès la publication de l'indice.

L'indice à prendre en compte lors de chaque révision, sera celui du même trimestre de chaque année.

La demande de réajustement doit être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation du BIEN, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le "Preneur" à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

#### - ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC -

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

9 30 8

visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

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

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

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

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

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

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

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

#### INFORMATIONS TECHNIQUES

G R D S



### **Conformité des dispositions d'accessibilité des personnes handicapées**

Il est rappelé aux parties qu'étant donné que le fonds de commerce cédé reçoit du public, l'offre de service doit être accessible à tous les clients y compris aux personnes handicapées (loi du 11 février 2005 précisant qu'avant le 1er janvier 2015, les établissements recevant du public existants de la catégorie 5 devront avoir engagé des travaux de mise en conformité pour une partie du bâtiment où pourra être délivré l'ensemble des services).

En conséquence de quoi les locaux commerciaux accueillant du public devront prévoir:

- L'installation des plans inclinés pour l'accès à l'entrée du magasin (si escaliers), l'installation des portes d'entrée permettant l'accès aux personnes à mobilité réduite et respect des espaces de manœuvre et des hauteurs largeurs réglementées.

- Des poignées faciles à manœuvrer

- Des portes repérables pour des personnes malvoyantes grâce à l'installation d'éléments visuels contrastés. (respect du niveau des contrastes et des positions des mains courantes).

- Des installations de dispositifs à commande peuvent compenser l'accessibilité à l'intérieur du commerce mais des hauteurs sont à respecter

- L'adaptation de l'éclairage, la signalétique, les contrastes des couleurs.

Le PRENEUR déclare en faire son affaire personnelle, si son activité nécessite la mise en conformité.

### **DISPENSE D'URBANISME**

Le "Preneur" reconnaît que, bien qu'averti par le notaire Soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre le "Bailleur" ou le notaire.

### **REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE**

Les locaux commerciaux dans lesquels est exploité le fonds de commerce ci-dessus désigné entrent dans le champ d'application de la réglementation sur l'amiante.

Le BAILLEUR déclare ne pas avoir remis le diagnostic sur la présence ou l'absence d'amiante.

Le PRENEUR prend acte de la situation de l'immeuble au regard de la réglementation sus visée.

Il est ici fait observer qu'aux termes du renouvellement de bail du 28 février 2006, il est rappelé ce qui suit littéralement rapporté :

*- que les recherches effectuées par la société Georges Moncomble 50 Le Poids de Fer 18320 JOUET SUR L'AUBOIS le 5 Juillet 2005 ont abouti aux conclusions suivantes:*

*«Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante FORTEMENT LIE».*

*Lesquels sont situés, savoir:*

*«Local: chaufferie depuis couloir à gauche au fond, composant : conduits canas et équipement : conduits de fluides, partie du composant : calorifuge, en contient : non, décision: analyse»;*

*«Local: chaufferie depuis couloir à gauche au fond, composant : conduits canas et équipement : conduits de fluides, partie du composant : conduit amantite*

G 30 8

*ciment, en contient : oui, décision: opérateur, type: fortement lié, situation: en oeuvre, état: bon, fonction: ventilation haute».*

*«Local: bureau depuis réserve à gauche, composant: conduits canas et équipement: conduits de fluides, partie du composant: calorifuge, en contient: non, décision: analyse»,*

*«Local: bureau depuis réserve à gauche, composant: composant horizontal: planchers, partie du composant: sol souple, en contient: non, décision: analyse».*

*Une copie de ce rapport est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.*

*Toutefois la Ville de CHATEAUROUX aux termes d'un courrier en date du 17 Février 2006, demeuré joint et annexé aux présentes après mention, souhaite apporter les précisions suivantes concernant la présence «des matériaux et produits contenant de l'amiante FORTEMENT LIE» dans les locaux donnés à bail.*

*Elle souhaite notamment rappeler que «la Ville a mis à l'origine à disposition un emplacement de café, soit des murs bruts de béton.»*

*«L'intégralité des aménagements intérieurs ont été réalisés par les locataires précédents. Ils sont donc la propriété de l'exploitant.»*

*En conséquence, le bailleur se dégage de toute responsabilité sur cet état de fait.*

*Le locataire déclare avoir été parfaitement informé de la situation et en faire son affaire personnelle sans recours contre le bailleur ou le notaire soussigné.*

*Pour que la clause ci- dessus ne soit pas considérée comme une simple clause de style, le bailleur et le locataire ont signé ci-après*

#### **OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS**

*Le Bailleur s'oblige à supporter, ce qu'il reconnaît, le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses prédécesseurs, pouvant le cas échéant se trouver dans le fonds cédé.*

*L'article L 541-1 1 du Code de l'environnement dispose notamment que :*

*« Est un déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire ».*

*L'article L 541-4-1 du même Code exclut de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non exclavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.*

*Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont excavées du site de leur excavation.*

*Selon l'article L 541-2 dudit Code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.*

*L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.*

*Le Preneur s'oblige à faire de même pour les déchets qu'il pourrait produire ou détenir et ce conformément aux dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement.*

#### **INFORMATIONS SUR LES DISPOSITIONS D'URBANISME**

*Le Preneur aux présentes s'oblige expressément à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées dans les documents ci-après énoncés et dont il avoir parfaite connaissance. Il reconnaît au surplus que le notaire soussigné lui a fourni tous*

*G 3D 3*

éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges, prescriptions et limitations.

#### PERIMETRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE

Il est ici précisé que l'immeuble est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit. Par suite, le propriétaire ne peut faire de travaux en modifiant l'aspect extérieur sans une autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'architecte départemental des monuments historiques.

#### CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est convenu qu'en cas de non-exécution par le "Preneur" de l'un quelconque de ses engagements ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le "Bailleur", le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivrés par acte extra-judiciaire au "Preneur" de régulariser sa situation et contenant déclaration par le "Bailleur" d'user du bénéfice de la présente clause. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

En ce cas, la somme remise à titre de dépôt de garantie, le cas échéant, restera acquise au "Bailleur" à titre d'indemnité, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Si le "Preneur" refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de l'exploitation, exécutoire par provision nonobstant appel.

De plus, le "Preneur" encourrait une astreinte de cent cinquante euros (150,00 eur) par jour de retard. Il serait, en outre, débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent.

#### SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail constitueront pour tous les ayants causes et pour toutes les personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible, notamment en cas de décès du "Preneur" avant la fin du présent bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, et pour l'exécution prescrite par l'article 877 du Code civil le coût des significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

#### FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au "Bailleur" seront supportés par moitié par le Bailleur et par le "Preneur" qui s'y oblige.

Le "Preneur" ou ses ayants droit devront, en outre, rembourser au "Bailleur" les frais des actes extra-judiciaires et autres frais de justice motivés par des infractions du fait du "Preneur" aux clauses et conditions des présentes, s'il y a lieu.

#### ELECTION DE DOMICILE

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

- Le "Bailleur" en son siège social.

9 30 8

- Le "Preneur" en son domicile.

### PACTE DE PREFERENCE

Pour le cas où au cours du présent bail et de ses renouvellements éventuels, le "Preneur" se déciderait à vendre le fonds exploité dans les locaux sus-désignés, il sera tenu de faire connaître au "Bailleur", par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant de réaliser la vente, l'identité de la personne avec laquelle il sera d'accord pour vendre et l'intégralité des conditions de la vente.

A égalité de prix et de conditions, le "Preneur" devra donner la préférence au "Bailleur" sur toutes autres personnes.

En conséquence, le "Bailleur" aura le droit d'exiger que le fonds dont il s'agit lui soit vendu par priorité à tout acquéreur, aux mêmes conditions. A cet effet, le "Bailleur" aura un délai de 60 jours francs partant du jour de la réception de la notification des conditions de la vente projetée pour user de son droit de préférence. Si son acceptation n'est pas parvenue au "Preneur" dans ce délai, il sera définitivement déchu de son droit de préférence.

Le "Preneur" précise que cette clause ne pourra jouer en cas de mutation à titre gratuit, mais s'engage à imposer à son donataire ou légataire l'obligation de respecter le pacte de préférence pour le cas où le donataire ou le légataire voudrait disposer à titre onéreux du bien avant l'expiration du présent bail et de ses renouvellements éventuels.

En outre, il est convenu :

- qu'en cas de disparition du "Preneur" avant le terme fixé pour l'expiration du droit de préférence, ses ayants droit et représentants, même s'ils sont protégés, seront tenus d'exécuter l'obligation résultant de la présente clause. Néanmoins, si le bien est attribué, par partage ou licitation, à l'un des héritiers ou représentants du "Preneur", le "Bailleur" ne pourra exercer son droit de préférence qu'au cas où l'attributaire se déciderait à vendre le bien avant l'expiration du délai de validité de la présente clause ;

- qu'en cas de vente aux enchères publiques, par adjudication volontaire ou judiciaire, le "Preneur" ou ses ayants droit et représentants seront tenus, 30 jours au moins avant l'adjudication, de faire sommation au "Bailleur" par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de prendre connaissance du cahier des charges avec indication des date, lieu et heure fixés pour l'adjudication. Dans ce cas, le délai ci-dessus prévu pour l'option ne jouera pas, le "Bailleur", pour bénéficier de son droit de préférence, devra déclarer son intention de se substituer au dernier enchérisseur aussitôt après l'extinction du dernier feu mettant fin à l'enchère et avant la clôture du procès-verbal, sauf à tenir compte de l'éventuelle surenchère où le droit de préférence pourra de nouveau, le cas échéant, s'exercer. A défaut pour le "Bailleur" de se porter adjudicataire de la manière sus-indiquée, le droit de préférence lui profitant sera définitivement purgé ;

- que le droit de préférence conféré aux présentes est strictement personnel au "Bailleur", ce droit est intransmissible de quelque manière que ce soit.

### DROIT DE PREFERENCE

Le "Preneur" bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du local, droit de préférence régi par les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce qui en définit les modalités ainsi que les exceptions.

### DOSSIER TECHNIQUE

Le "Bailleur" n'a pas fourni au "Preneur" un dossier de diagnostic technique comprenant :

- le diagnostic de performance énergétique ;

9 30 2

- l'état des risques naturels et technologiques dans la mesure où les locaux se trouvent dans une zone à risques.
- le constat de risque d'exposition au plomb dans la mesure où les locaux ont été construits avant le 1<sup>er</sup> Janvier 1949 ;
- le diagnostic sur l'amiante.

De convention expresse entre les parties, il a été convenu que le Preneur en ferait son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR

### PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

#### Etat des risques

Un état des risques en date du 13 avril 2016 fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

A cet état sont joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral.

#### Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prescrit et approuvé.

Les risques pris en compte sont : INONDATION MOUVEMENT DE TERRAIN ET SEISME.

Aucuns travaux prescrits.

#### Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

#### Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

#### Zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 2 aléa faible.

### ABSENCE DE SINISTRES AVEC INDEMNISATION

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

### MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,

G B D

S

- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : Etude de Maître Stéphane VERLET, notaire à CHATEAUROUX (Indre), 4 bis, rue Molière Téléphone : 02.54.22.52.97 Télécopie : 02.54.22.63.99 Courriel : stephane.verlet@notaires.fr.

### FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

### DONT ACTE sur seize pages

#### Comprenant

- renvoi approuvé : *deup*
- blanc barré : *rien*
- ligne entière rayée : *rien*
- nombre rayé : *deup*
- mot rayé : *deup*

#### Paraphes

*G*      *BD*  
*8*

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire soussigné.

*M*

*Stéphane Verlet*

*S*





Georges Moncomble  
50, le Poids de Fer  
18320 Jouet sur l'Aubois

tél : 02 48 76 32 50  
fax/rép : 02 48 76 32 51  
mobile : 06 84 53 97 18  
n° vert : 0800 531 256  
mel : info@le-gaz.com



ANNEXÉ A LA MINUTE D'UN ACTE  
recu par le notaire soussigné

# Rapport de mission de repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du Dossier Technique "Amiante" (DTA)

Rapport détaillé

	Signataires du rapport		Laboratoire effectuant les analyses
	Responsable technique	Opérateur de repérage	ALGADE
	Georges Moncomble	Didier Monferran	Prysm Tecnopole

Rapport n° : 3 966

Création du Rapport : 05/07/2005

46, rue de la Télématique  
42 000 Saint Etienne

Lieu du repérage	Bâtiment	attestations de compétence CESI certifié AFAQ ASCERT N° DI 1787 Copies jointes au	assurance en RCP MMA Michel Fallet 20bis rue Saint Martin, 58000 Nevers contrat n°
18 place de la République  36000 CHATEAUROUX	Commerce LE CAFE DE PARIS		
Propriétaire	Donneur d'ordre	Notaire	

Mairie CHATEAUROUX  
Direction Maintenance Bâtiments  
Place de la République  
36000 CHATEAUROUX  
tél 1 : 0254083321  
tél 2 :

Selon la loi SRU n° 2000-1208 du 13/12/2000 art 176II, le décret n° 96.97 du 7/02/1996 modifié par les décrets 97-255 du 12/09/1997, 2001-840 du 13/09/2001 et 2002-839 du 03/05/2002, relatif à la protection contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis abrogé et remplacé par les articles du Code de la santé publique sous les N° R 1334-14 à R 1334-29, et R 1336-2 à R 1336-5, par l'arrêté du 22 août 2002 relatif aux consignes générales de sécurité du DTA et suivant la norme NF X 46-020

Dans le cadre de travaux/maintenance ou de démolition totale/partielle ce rapport ne peut constituer qu'un préalable et il doit être complété par des sondages appropriés

**Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante FORTEMENT LIE**

oe

Agence de l'Yonne 11, rue St Médard 89400 Bussy en Othe	Membre de la Chambre Syndicale des Experts Immobiliers de	Agence de la Nièvre 13, rue F. Garnier 58000 Nevers fax : 03 86.57.59.42
--	---	---

18

Local : **chaufferie depuis couloir à G au Fond** Etage : R-1 N° ordre pièce : 90

Description du local : /./Sol : marches carrelage Unité fonctionnelle : commerce

Composant : **Conduits canas et équipmt : Conduits de fluides**

Partie du composant	Contient	Décision
Calorifuge	non	analyse

Echant  
1

Composant : **Conduits canas et équipmt : Conduits de fluides**

Partie du composant	Contient	Décision	Type	Situation	Etat	fonction
Conduit amianté ciment	oui	opérateur	fortement lié	en oeuvre	Bon	Ventil Haute

Local : **bureau depuis reserve à Gauche** Etage : R-1 N° ordre pièce : 100

Description du local : /./Sol : sol souple Unité fonctionnelle : commerce

Composant : **Conduits canas et équipmt : Conduits de fluides**

Partie du composant	Contient	Décision
Calorifuge	non	analyse

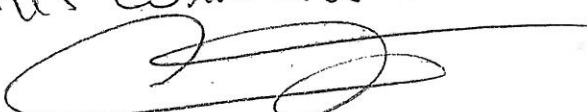
Echant  
1

Composant : **Composant horizontal : Planchers**

Partie du composant	Contient	Décision
Sol souple	non	analyse

Echant  
2

oc

Puis connaissance  


Conséquences de l'état des matériaux amiantés (sauf maison individuelle)	
friable (flocage, calorifuge, faux plafonds)	Fortement lié
état 1 : surveillance	dégradé :
état 2 : mesures d'empoussièrement	précautions d'usage en cas de
état 3 : travaux	travaux

page :	3 sur 6
Ce rapport ne peut être utilisé ou reproduit que dans son intégralité	affaire : 3 966
imprimé :	25/07/2005



**ALGADE LABORATOIRE PRYSM**

Technopole - Le Polygone

46, rue de la Télématique - 42950 St-Etienne cedex 9

Tél. : 33 (0)4 77 79 52 80 - Fax : 33 (0)4 77 79 52 99

E-mail : prysm@algade.com

19

*Prysm***RAPPORT****D'ESSAI****N° MON 05/07/4237****Société : GEORGES MONCOMBLE****Adresse : 50 Le Poids de Fer  
18320 JOUET SUR L'AUBOIS****Destinataire : M. MONCOMBLE****Fax : 02 48 76 32 51****N° demande : 3 966****Date de réception : 18 Juillet 2005****Description : 2 échantillons****Analyses demandées :**

Recherche de fibres d'amiante par microscopie électronique en transmission.

**Observations :**

Prélèvements réalisés par vos soins

Saint-Etienne, le 25 Juillet 2005

La Responsable Technique ou La Responsable d'Essai

M. CHOUVET

  
 S. ZANUTTO


Le rapport d'essai ne concerne que les objets soumis à essais  
 L'accréditation du COFRAC atteste de la compétence des laboratoires pour les seuls essais couverts par l'accréditation,  
 qui sont identifiés par le symbole (c)  
 La reproduction de ce rapport d'essai n'est autorisée que sous sa forme intégrale,  
 il comporte 2 pages et 0 annexes.

Page 1/2

**ALGADE**

Siège Social : 1, avenue du Brugeaud - Boîte postale 46 - 87250 Bessines-sur-Gartempe - Tél. (33) 05 55 60 50 00 - Fax (33) 05 55 60 50 59

S.A.S. au capital de 1.781.440 euros - R.C.S. Limoges B 389 321 746 - Siret 389 321 746 00015 - N TVA FR 84 389 321 746



## RAPPORT D'ESSAI N° MON 05/07/4237

Recherche de fibres d'amiante dans des matériaux <sup>(c)</sup>

Référence échantillon	Lieu de prélèvement	Description de l'échantillon	Type de fibres d'amiante détecté	Aucune fibre d'amiante n'a été détectée	Norme Méthode
3 966.1 Calorifugeage	Mairie CHATEAUROUX 18 Place de la République 36000 CHATEAUROUX Commerce Couloir	Matériau hétérogène, composé d'une partie non friable, noire, à structure compacte, ne contenant pas de fibres visibles à l'œil nu, et de deux parties friables, - une beige, - une rose, à structure aérée, contenant des fibres visibles à l'œil nu.		X	NF X 43-050 MET
3 966.2 Sol souple	Mairie CHATEAUROUX 18 Place de la République 36000 CHATEAUROUX Commerce Bureau	Matériau hétérogène, composé de deux parties non friables, - une verte, - une beige, à structure compacte, ne contenant pas de fibres visibles à l'œil nu.		X	NF X 43-050 MET

Une seule préparation est réalisée par échantillon, sauf remarque particulière.  
Tout échantillon est détruit 6 mois après délivrance des résultats sauf demande écrite contraire du client.



**Ville de  
Châteauroux**

ANNEXÉ A LA MINUTE D'UN ACTE  
reçu par le notaire soussigné  
le 17/02/2006

Direction Générale Adjointe  
de l'Aménagement et du Cadre de Vie  
Direction Urbanisme - Foncier  
Service Foncier  
Poste : 02 54 08 33 82  
N.Ref : GMR/MPD/1051-162  
V.Ref :

*Le Maire à*

Maître Gilles HOUELLEU  
Notaire  
18 rue Thabaud Boislareine  
BP 231  
36000 CHATEAUROUX

Objet : Renouvellement de bail du café de Paris

Châteauroux, le 17 février 2006

Maître,

La présente fait suite à votre envoi du projet de bail relatif au Café de Paris que vous avez bien voulu me transmettre. Je vous en remercie.

Vous intégrez un paragraphe relatif à l'amiante. Vous signalez la présence de ce matériau dans les locaux donnés à bail. Je vous précise que la Ville a mis, à l'origine, à disposition un emplacement de café soit des murs bruts de béton. L'intégralité des aménagements intérieurs ont été réalisés par les locataires précédents. Ils sont donc la propriété de l'exploitant. Aussi, il ne me semble pas nécessaire de faire figurer cette clause dans le contrat puisque la présence d'amiante n'est pas de la responsabilité de la Ville.

Je vous saurais gré de bien vouloir modifier votre contrat en conséquence.

Je vous prie d'agréer, Maître, l'expression de mes meilleurs sentiments.

Pour le Maire,  
l'Adjoint délégué,

Georges RAMBERT

Séance du 11 décembre 2014



**Ville de  
Châteauroux**

l'an deux mille quatorze

le onze décembre

à dix-huit heures trente

Le Conseil Municipal de Châteauroux, dûment convoqué, s'est réuni en session Ordinaire et en séance publique, à la Mairie dans la salle habituelle de ses séances, sous la présidence de Gil AVEROUS, Maire.

Nombre de conseillers en exercice : 43

Présents : (41) M. Gil AVEROUS, M. Jean-Yves HUGON, Mme Catherine RUET, M. Marc FLEURET, Mme Florence PETIPEZ, M. Roland VRILLON, Mme Dominique COTILLON-DUPOUX, M. Philippe SIMONET, Mme Imane JBARA-SOUNNI, M. Georges RAMBERT, Mme Chantal MONJOINT, M. Luc-Jean-Jacques LOPEZ, Mme Brigitte FLAMENT, Mme Monique RABIER, Mme Catherine DUPONT, M. Dominique TOURRES, M. Patrick BERNARD, M. Denis MERIGOT, M. Eric CHALMAIN, Mme Frédérique SIMON-BERNARDET, Mme Joëlle MAYAUD, Mme Frédérique GERBAUD, Mme Liliane MAUCHIEN, M. Michel GEORJON, M. Laurent BUTHON, M. Christophe BAILLIET, Mme Bénédicte MOHAMED-GUILLON, Mme Stéphanie GALOPPIN, M. Stéphane ZECCHI, Mme Séverine PILORGET, Mme Nahima KHORCHID, M. Habib YAHYAOUÏ, Mme Chantal GERBAUD, M. Mark BOTTEMINE, M. Arnaud CLEMENT, Mme Paola TISSEUR, Mme Chantal DELANNE, M. Eric BELLET, M. Aymeric COMPAIN, Mme Sylviane DUVAL, M. Matthieu COLOMBIER.

Excusé(s) ayant donné pouvoir : (2) M. Jean-François MEMIN à M. Luc-Jean-Jacques LOPEZ, Mme Sophie MONESTIER à M. Arnaud CLEMENT.

Le Maire certifie  
que la présente décision publiée le 12/12/14  
et transmise au représentant  
de l'Etat le 16/12/14 avec l'ID  
036-213600448-20141211-49921-DE-1-1  
est exécutoire.

**Délibération n° : 2014-698**

**ORDRE DU JOUR :**

Châteauroux, le 17/12/14

Pour le Maire,  
L'Adjoint,



**Brigitte FLAMENT**

45 - RENOUELEMENT DU BAIL COMMERCIAL ENTRE  
LA VILLE ET LA SARL « LAJO »

M. le Rapporteur :

Par délibération en date du 30 septembre 2013, vous avez approuvé la cession d'un local rue Victor Hugo par la SARL « Le Café de Paris » au profit de la SARL « LAJO » représentée par Monsieur Daniel BERTRAND.

Le bail commercial arrivera à son terme le 31 décembre 2014. Il convient donc de procéder à son renouvellement.

Il vous est proposé :

- d'approuver le renouvellement du bail commercial liant la Ville à la SARL LAJO pour l'occupation du local rue Victor Hugo pour une durée de 9 ans à compter du 1er janvier 2015 au loyer mensuel de 2 475 € T.T.C. (révision triennale en fonction de la variation de l'indice de INSEE du coût de la construction, l'indice de référence étant celui du 3ème trimestre 2011 soit 1 624),

- d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'acte à intervenir.

23

Avis de commission(s) :

Commission Travaux, Urbanisme, Patrimoine, Développement  
Durable

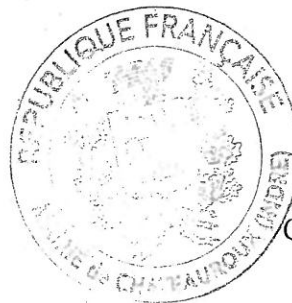
01/12/14

favorable

Le Rapporteur : Liliane MAUCHIEN

Sans discussion, le Conseil Municipal approuve à l'unanimité

Pour extrait conforme,  
Pour le Maire,  
L'Adjoint Délégué,



Georges RAMBERT



# Etat des risques naturels, miniers et technologiques

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° 2005-12-0129 du 12 janvier 2006 mis à jour le 28 avril 2011

## Informations relatives au bien immobilier (bâti ou non bâti)

### 2. Adresse

Place de la République

code postal  
ou code Insee

commune

CHATEAUROUX

### 3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels [PPR n]

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels prescrit 1 oui  non   
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels appliqué par anticipation 1 oui  non   
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels approuvé 1 oui  non

1 si OUI, Les risques naturels pris en compte sont liés à :

- inondation  crue torrentielle  mouvement de terrain  avalanches   
 sécheresse  cyclone  remontée de nappe  feux de forêt   
 séisme  volcan  autres

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

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

### 4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers [PPR m]

en application de l'article L 174-5 du nouveau code minier.

- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers prescrit 3 oui  non   
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers appliqué par anticipation 3 oui  non   
 L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers approuvé 3 oui  non

3 si OUI, Les risques miniers pris en compte sont liés à :

- mouvements de terrain  autres

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

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

### 5. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR technologiques prescrit et non encore approuvé 5 oui  non

5 si oui, les risques technologiques pris en compte dans l'arrêté de prescription sont liés à

- effet toxique  effet thermique  effet de surpression

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR technologiques approuvé oui  non   
 extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR technologiques 6 oui  non   
 6 si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR technologiques ont été réalisés oui  non

### 6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement

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

### 7. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle, minière ou technologique

en application de l'article L 125-5 (IV) du Code de l'environnement

- > L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente oui  non

## vendeur/baillieur - acquéreur/locataire

8. Vendeur - Baillieur COMMUNE DE CHATEAUROUX

rayez la mention inutile Nom

9. Acquéreur - Locataire LAJO

10. Lieu / Date à Châteauroux

Préton

le 13 avril 2016

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.

Article 125-5 (V) du Code de l'environnement

En cas de non respect des obligations d'information du vendeur ou du baillieur, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix de vente ou de la location



# Qui doit, quand et comment remplir l'état des risques naturels, miniers et technologiques ?

## Quelles sont les personnes concernées ?

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

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

## Quand ?

- L'état des risques est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente d'un bien immobilier bâti ou non bâti.

## Quel est le champ d'application de cette obligation ?

- Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :
  1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
  2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou des risques miniers résiduels approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement ;
  3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques, d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou de risques miniers résiduels prescrit par le Préfet ;
  4. dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement.

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

## Où consulter les documents de référence ?

- Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :
  - la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte ;
  - la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.
- L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :
  1. la note de présentation du ou des plans de prévention ;
  2. un ou plusieurs extraits des documents graphiques permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte, de préciser leur nature et, dans la mesure du possible, leur intensité dans chacune des zones ou périmètres délimités ;
  3. le règlement du ou des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions et obligations ;
  4. une fiche ou un état des risques naturels, miniers ou technologiques mentionnant la zone de sismicité : 2, 3, 4 ou 5 définie par décret.
- Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.
- L'arrêté est affiché en mairie de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.
- Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.
- Les arrêtés sont mis à jour :
  - lors de la prescription d'un nouveau plan de prévention des risques (n.m ou t) ;
  - lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers résiduels, ou approuvant un plan de prévention des risques ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
  - lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans.
- Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Certains peuvent être directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

## Qui établit l'état des risques ?

- L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.
- Il doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé
- Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des co-locataires.

## Quelles informations doivent figurer ?

- L'état des risques mentionne la sismicité et les risques naturels, miniers ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention prescrits, appliqués par anticipation ou approuvés.
- Il mentionne aussi la réalisation des travaux prescrits vis-à-vis de l'immeuble par le règlement du plan de prévention des risques approuvé.
- Il est accompagné des extraits des documents graphiques de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

## Comment remplir l'état des risques ?

- Il faut d'une part reporter au bien les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence : situation au regard du ou des plans de prévention, nature des risques encourus et sismicité locale et d'autre part le compléter des informations propres à l'immeuble sinistrés indemnisés et travaux prescrits réalisés dans la limite de 10% de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du PPR.

## La conservation de l'état des risques

- Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des risques daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail dont il est une composante

prévention des risques naturels, miniers ou technologiques pour en savoir plus,

consultez [www.prim.net](http://www.prim.net)





Code postal : 36 000	Commune : <b>CHATEAUROUX</b>	Code INSEE : 36 044
----------------------	------------------------------	---------------------

### Fiche communale d'informations sur les risques naturels, miniers et technologiques

selon l'application des I, II et l'article L. 125-3 du Code de l'environnement

1. Fiche communale annexée à l'arrêté préfectoral

n° 2005-12-0129

du 12 janvier 2006

mis à jour le 28 avril 2011

#### servitudes

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

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

naturels	<b>X</b>	miniers	technologiques	non
----------	----------	---------	----------------	-----

**Prescrit** date **18 juin 2001**

aléa **Retrait gonflement des argiles**

Les documents de référence mentionnés à l'article R125-24 du Code de l'environnement sont :

**Projet de PPRS (retrait-gonflement des argiles) - Pays Castelroussin - Val de l'Indre**

consultable sur Internet \* **X**  
consultable sur Internet \*

Le règlement de ce PPR intègre des prescriptions de travaux

oui	non
-----	-----

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

naturels	<b>X</b>	miniers	technologiques	non
----------	----------	---------	----------------	-----

**Approuvé** date **17 juin 2004, mis en révision le 20 mai 2008**

aléa **Inondation**

Les documents de référence mentionnés à l'article R125-24 du Code de l'environnement sont :

**PPR Inondation - Indre Communauté d'Agglomération Castelroussine**

consultable sur Internet \* **X**  
consultable sur Internet \*

Le règlement de ce PPR intègre des prescriptions de travaux

oui	<b>X</b>	non
-----	----------	-----

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

naturels		miniers	technologiques	non
----------	--	---------	----------------	-----

date

aléa

Les documents de référence mentionnés à l'article R125-24 du Code de l'environnement sont :

consultable sur Internet \*  
consultable sur Internet \*

Le règlement de ce PPR intègre des prescriptions de travaux

oui	non
-----	-----

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

en application de l'article R 563-4 du code de l'environnement.

La commune est située dans une zone de sismicité

Forte	Moyenne	Modérée	<b>Faible</b>	Très faible
zone-5	zone-4	zone-3	<b>zone 2 X</b>	Zone-1 *

\* Il n'existe aucune obligation réglementaire pour le niveau 1 de sismicité

Le document de référence mentionné à l'article R125-24 du Code de l'environnement est :

**Article D 563-8-1 sur la répartition des communes entre les cinq zones de sismicité**

consultable sur Internet \* **X**

#### pièces jointes

4. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus en application de l'article R125-26 du Code de l'environnement

**PPRS (retrait-gonflement des argiles) prescrit = extrait carte départementale des aléas**

**PPR Inondation approuvé = notice de présentation, zonage réglementaire, règlement, mis en révision le 20 mai 2008**

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

à la date de l'édition de la présente fiche communale

Le site actualisé des arrêtés est consultable sur le site [www.prim.net](http://www.prim.net) dans la rubrique « Ma commune face aux risques »

Nombre d'arrêts de catastrophe naturelle  
au 13 décembre 2013

12

Nombre d'arrêts de catastrophe technologique  
au 13 décembre 2013

Néant



Direction des services du cabinet  
S.I.A.C.E.D.P.C.

**ARRETE N°2005-12-0129 du 12 janvier 2006**  
**Relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens**  
**immobiliers situés sur la commune de Châteauroux.**

**LE PREFET DE L'INDRE,**  
**Chevalier de la légion d'honneur,**

- Vu le code général des collectivités territoriales ;
- Vu le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R125-27 ;
- Vu le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique ;
- Vu l'arrêté préfectoral n° 2006-01-0069 du 12 janvier 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;
- Sur proposition de monsieur le directeur des services du cabinet ;

**A R R E T E**

**Article 1 :**

Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune de Châteauroux sont consignés dans le dossier d'informations annexé au présent arrêté.

Ce dossier comprend :

- la mention des risques naturels et technologiques pris en compte,
- la cartographie des zones exposées,
- l'intitulé des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

Ce dossier et les documents de référence sont librement consultables en mairie et à la préfecture.  
Le dossier d'information est accessible sur le site Internet de la préfecture.

**Article 2 :**

Ces informations sont mises à jour au regard des conditions mentionnées à l'article R 125-25 du code de l'environnement.

Article 3 :

Le présent arrêté et le dossier d'informations sont adressés à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté est affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

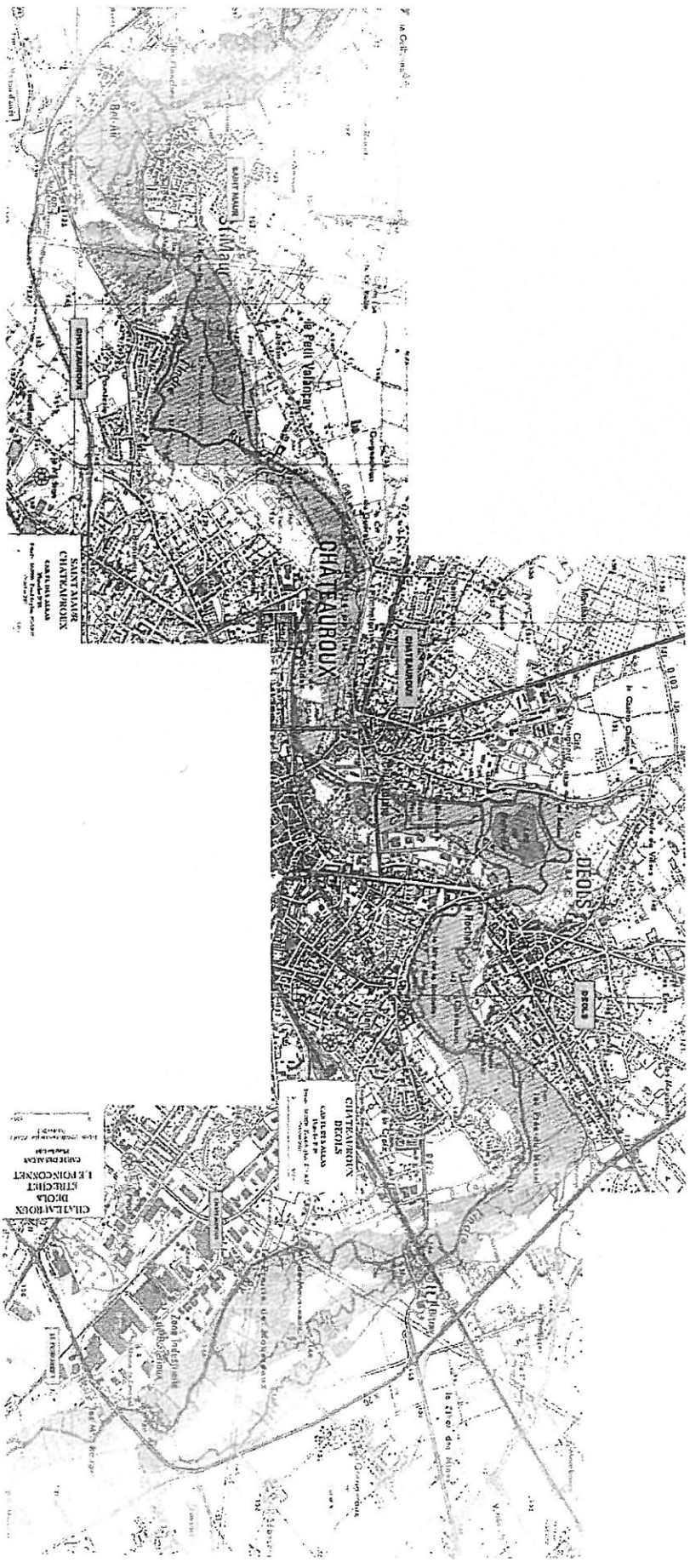
Article 4 :

La secrétaire générale de la préfecture, le directeur des services du cabinet, les chefs de services départementaux et le maire de Châteauroux sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

François PHILIZOT

# COMMUNE DE CHATEAURoux

## Aléa inondation





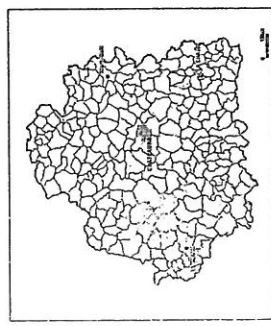
N° 1 - 1/25000  
 2007  
 1:25000  
 1:25000  
 1:25000  
 1:25000

Plan de prévention des risques naturels  
 concernant les mouvements différentiels  
 de terrain liés au phénomène de  
 retrait-gonflement des argilles  
 dans le département de l'Indre  
 commune de CHATEAUROUX

Centre de Prévention des Risques

Juin 2005

En 1:25000  
 commune de CHATEAUROUX  
 L22246  
 Zone à risque argiles (B)  
 20m, migration espèce B7



Informations complémentaires :



PREFECTURE DE L'INDRE

Direction des services du cabinet  
et de la sécurité  
S.I.D.P.C.  
Dossier suivi par Thierry GUILLONNET  
☎ : 02-54-29-50-76  
☎ : 02-54-29-50-77  
thierry.guillonnet@indre.pref.gouv.fr

ARRETE N° 2011118-0006 du 28 avril 2011  
RELATIF A L'INFORMATION DES ACQUEREURS ET DES LOCATAIRES DE BIENS  
IMMOBILIERS SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS

Le Préfet de l'Indre  
Chevalier de la Légion d'honneur

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 code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.271-4 et L.271-5 ;  
Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et les départements ;  
Vu le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;  
Vu le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;  
Vu l'arrêté préfectoral n° 2006-01-0069 du 12 janvier 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;  
Sur proposition de Madame la directrice des services du cabinet,

ARRETE

Article 1 : L'obligation d'information prévue au I et II de l'article L.125-5 du code de l'environnement pour le risque sismique s'applique dans chacune des communes listées en annexe du présent arrêté.

Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques naturels et technologiques pour l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers situés dans les communes dont la liste est annexée au présent arrêté, figurent dans une fiche communale d'informations annexée au présent arrêté, qui comprend :

- la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques auxquels la commune est exposée sur tout ou partie de son territoire,
- la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer,
- la situation en zone de sismicité 2 « dite faible » au regard du zonage réglementaire national.

Article 2 : Tous les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs seront consignés dans un dossier communal d'informations.

Ce dossier et les documents de référence seront librement consultables en préfecture, sous-préfectures et mairies concernées.

Article 3 : L'obligation d'information prévue au IV de l'article L.125-5 du code de l'environnement s'applique pour l'ensemble des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique sur le territoire de la commune dans lequel se situe le bien. Ceux-ci sont consultables en préfecture, sous-préfectures et mairies concernées.

Article 4 : La liste des communes et les dossiers communaux d'information sont mis à jour à chaque arrêté mentionnant la situation d'une ou plusieurs communes au regard des conditions mentionnées à l'article R.125-25 du code de l'environnement.

Article 5 : L'obligation d'information découlant de la nouvelle délimitation des zones de sismicité du territoire français défini par le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 est applicable à compter du 1<sup>er</sup> mai 2011.

Article 6 : Une copie du présent arrêté et de la liste annexée des communes est adressée aux maires et à la chambre départementale des notaires.

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

Une mention de l'arrêté sera insérée dans la Nouvelle République du Centre Ouest, édition de l'Indre.

Le présent arrêté sera accessible sur le site internet de la préfecture de l'Indre [www.indre.gouv.fr](http://www.indre.gouv.fr).

Article 7 : L'arrêté préfectoral n° 2006-01-0069 du 12 janvier 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs est abrogé.

Article 8 : Mesdames et Messieurs le secrétaire général de la préfecture, la directrice des services du cabinet, les sous-préfets d'arrondissements, les chefs de service régionaux ou départementaux et les maires du département sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait, le 28 AVR. 2011

Le Préfet,

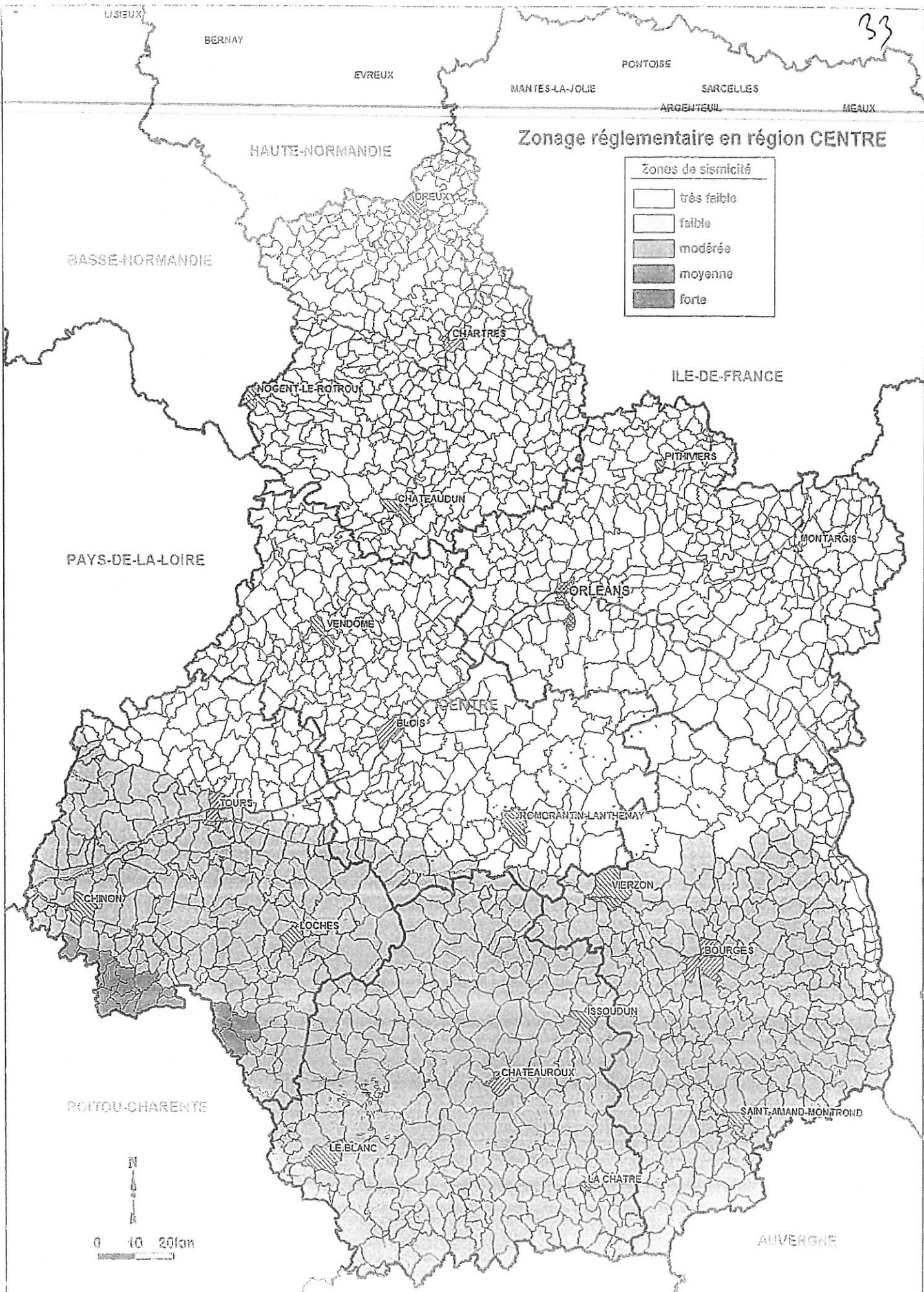
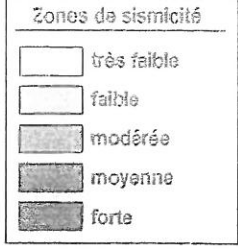


Xavier PÉNEAU





### Zonage réglementaire en région CENTRE



0 10 20km

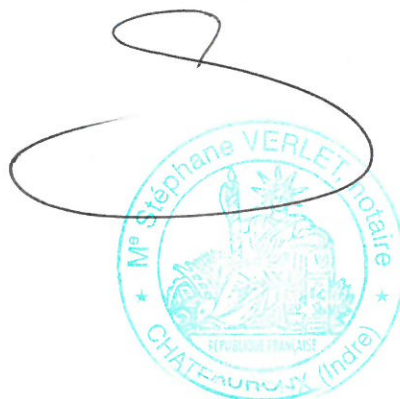


34

EN CONSEQUENCE, la République Française mande et ordonne à tous huissiers de justice sur ce requis de mettre ledit acte à exécution, aux procureurs généraux et aux procureurs de la République, près les tribunaux de grande instance d'y tenir la main, à tous commandants et officiers de la force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi, la présente copie exécutoire NOMINATIVE UNIQUE établie par reprographie sur *une seule page* pages délivrée à *Comme* de *CHATEAUNEUF* a été certifiée comme étant conforme à la minute par le notaire soussigné, scellée, et signée par lui pour valoir titre exécutoire.

POUR COPIE EXECUTOIRE NOMINATIVE







# COPIE

## DEMANDE DE RENOUELEMENT DE BAIL COMMERCIAL

69333

L'an deux mille vingt-trois

Et le

NEUF AOUT

**SCP CENTREHUIS**  
Commissaires de Justice associés

70/72.Bld George Sand -BP108

36002 CHÂTEAUROUX Cedex

Tél - 02 54 22 37 78

centrehuis@huissier-justice.fr

**A LA REQUETE DE :**

**La Société LAJO**, Société par Actions Simplifiée, au capital de 15 000 €, ayant son siège social sis à 18 Place de la République 36000 CHATEAUROUX, immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de CHATEAUROUX sous le numéro 453 193 849, représentée par sa Présidente, la Société HOLDING CHATEAUROUX, société à responsabilité limitée, au capital de 1 000 €, ayant son siège social sis à 62 Rue Sainte Catherine 45000 Orléans, immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés d'Orléans sous le numéro 839 880 762, elle-même représentée par ses mandataires sociaux Messieurs DEGENNE Pierre-Emmanuel et DENIS Charlie.

élisant domicile au Cabinet de son Conseil, la Selarl MAY AUDIT ET CONSEIL, Société d'Avocats, ayant son siège social sis à 18 rue de la Poêle Percée 28000 CHARTRES, représentée par Maître TORUS Corinne, Avocat au Barreau de Paris, Avocat associé.

J'ai,

*Nous, SCP CENTREHUIS, commissaires de justice associés, titulaire d'un office de commissaire de Justice dont le siège social est à Châteauroux 70/72 Bld George Sand, l'un d'eux soussigné.*

, soussigné

**SIGNIFIE ET RAPPELE A :**

**La commune de CHATEAUROUX**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de l'Indre, sise à CHATEAUROUX (36000) Place de la République, identifiée au SIREN sous le numéro 213600448.

Où étant et parlant à : comme il est dit dans la signification de l'acte ci-annexé.

Que suivant acte authentique reçu en l'Etude de Maître Stéphane VERLET, Notaire à Châteauroux, le 14 avril 2016, la commune de CHATEAUROUX représentée à l'acte par Monsieur AVEROUS Gil, Maire de la Ville de CHATEAUROUX a fait bail et donné à loyer à titre commercial en renouvellement d'un précédent bail à la Société LAJO, des locaux dans un ensemble immobilier sis à CHATEAUROUX (36000) à l'angle de la rue Victor Hugo et de la Place de la République, pour une durée de neuf années entières et consécutives, ayant commencé à courir à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014 pour se terminer le 31 décembre 2022.

Que le bail commercial dont s'agit est arrivé à terme le 31 décembre 2022, et se trouve en prolongation tacite depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Que la Société LAJO ne s'étant pas vue notifier à ce jour, de congé avec offre de renouvellement, elle en fait la demande aux termes des présentes, et ce, sous couvert des dispositions de l'article L 145-10 du Code de Commerce pris en ses deux premiers alinéas qui disposent :

*« A défaut de congé, le locataire qui veut obtenir le renouvellement de son bail doit en faire la demande soit dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit, le cas échéant, à tout moment au cours de sa prolongation.*

*La demande en renouvellement doit être notifiée au bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Sauf stipulations ou notifications contraires de la part de celui-ci, elle peut, aussi bien qu'à lui-même, lui être valablement adressée en la personne du gérant, lequel est réputé avoir qualité pour la recevoir. S'il y a plusieurs propriétaires, la demande adressée à l'un d'eux vaut, sauf stipulations ou notifications contraires, à l'égard de tous ».*

La requérante demande le renouvellement de ce bail, à compter de la date de signification du présent acte, pour une durée de neuf années entières et consécutives, aux mêmes charges, clauses et conditions que le bail en date du 14 avril 2016, moyennant un loyer annuel en principal fixé suivant le principe de la variation de l'indice INSEE des loyers commerciaux.

C'est pourquoi, j'ai, Huissier de Justice susdit et soussigné, par le présent acte, demande le renouvellement du bail dont s'agit.

### **TRES IMPORTANT**

Lui rappelant en outre que pour le cas où il entendrait refuser à ma requérante le renouvellement de bail sollicité, le signifié doit notifier à ma requérante, dans les TROIS MOIS de la présente demande, son refus motivé ainsi qu'il est prévu à l'article L 145-10 du Code de commerce, pris en ses alinéas ci-dessous littéralement reproduits :

*« Dans les trois mois de la notification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, par acte extrajudiciaire, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent. »*

*« L'acte extrajudiciaire notifiant le refus de renouvellement doit, à peine de nullité, indiquer que le locataire qui entend, soit contester le refus de renouvellement, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date à laquelle est signifié le refus de renouvellement. ».*

Lui déclarant enfin, que les litiges nés de l'application de l'article L 145-34 du Code de commerce, sont soumis à une commission de conciliation de bailleurs et de locataires en nombre égal et de personnes qualifiées et lui rappelant que si le juge est saisi parallèlement à la commission compétente par l'une ou l'autre des parties, il ne peut statuer tant que l'avis de la commission n'est pas rendu et que la commission est dessaisie si elle n'a pas statué dans un délai de trois mois.

### **DONT ACTE**

Act L 145-12 CCom → renouvellement prend effet à compter du 1<sup>er</sup> jour de l'expiration du bail précédent



SCP

**CENTREHUIS**

Commissaires de Justice associés  
70-72 Boulevard George Sand  
36002 CHATEAUROUX Cedex  
Numéro SIRET : 305916017 00026

☎ : 02 54 22 37 78

🕒 : Lun-Ve/8h-12h;14h-18h

✉ : [centrehuis@huissier-justice.fr](mailto:centrehuis@huissier-justice.fr)

Site web: <http://www.huissier-centre.com>

Caisse Des Depots Et Consignations  
IBAN N°: FR 55 40031 00001 0000367143T 87

**ACTE  
D'HUISSIER  
DE  
JUSTICE**

COUT DE L'ACTE	
Décret n°2016-230 du 26 février 2016	
Arrêté du 28 février 2020 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice	
Emolument (Art R444-3 C. Com)	91,50
Frais de déplacement (Art A444-48)	7,67
<b>Total HT</b>	<b>99,17</b>
TVA (20,00 %)	19,83
<b>Total hors affranchissement</b>	<b>119,00</b>
Affranchissement (Art R444-3)	
Affranchissement LS	2,40
<b>Total TTC</b>	<b>121,40</b>

Acte dispensé de la taxe



Références : V - 49333  
JC - DOACTETUDE

**MODALITE DE REMISE**

Annexée à la copie de l'acte

L'acte objet de la présente annexe a été remis dans les conditions suivantes :

- Par l'huissier de justice  Par un cleric assermenté dont les mentions seront visées par l'huissier de justice sur l'original, dans les conditions indiquées à la rubrique ci-dessous marquée d'une croix, et suivant les indications qui lui ont été données.

**A Commune de CHATEAUROUX, dont le siège social est situé à CHATEAUROUX (36000), Hôtel de Ville, Place de la République, représentée par son maire en exercice, Monsieur Gil AVEROUS**

**REMISE A PERSONNE PHYSIQUE**

Au destinataire ainsi déclaré,  Rencontré à son domicile  Autres :

Le présent acte étant une assignation visant à voir prononcer ou constater la résiliation d'un contrat de bail portant sur un local mentionné aux articles 2 et 25-3 de la loi du 6 juillet 1989, la formalité visée par le décret n°2017-923 du 9 mai 2017 vous a été remise en mains propres.

**REMISE A PERSONNE MORALE**

A M<sup>me</sup> FAURE Jeanne  
Qualité Juriste qui s'est déclaré(e) habilité(e) à recevoir la copie de l'acte

**REMISE A DOMICILE ELU**

A M  
Qualité qui a donné visa

La lettre prévue par l'article 658 du Code de procédure civile a été adressée avec une copie de l'acte le premier jour ouvrable suivant la date du présent acte.

**REMISE AU DOMICILE, A RESIDENCE**

Pour les circonstances ci-dessous décrites l'acte a été remis

A une PERSONNE PRESENTE à son domicile :

M

Qualité

Qui a accepté de recevoir la copie de l'acte et qui m'a confirmé que le destinataire était toujours domicilié à cette adresse. Selon les déclarations qui me sont faites, la signification à personne s'avère impossible pour la ou les raisons suivantes :

- Raisons qui n'ont pu ou voulu m'être communiquées  
 Lieu de travail inconnu  
 Lieu de travail hors de ma compétence territoriale

**DEPOT A L'ETUDE**

Pour les circonstances ci-dessous décrites la copie de l'acte a été déposée en mon Etude où elle doit être retirée dans les meilleurs délais (la copie de l'acte est conservée à l'Etude pendant trois mois, passé ce délai, l'huissier en est déchargé). La signification à personne, à domicile s'avère impossible pour la ou les raisons suivantes :

- Destinataire absent de son domicile (Pers .physique)  
 Locaux fermés (Pers. Morale)  
 La personne rencontrée au domicile / ou au siège a refusé de prendre la copie de l'acte

La signification n'ayant pas été faite à personne, la copie de l'acte a été mise sous enveloppe fermée, ne portant d'autres indications que, d'un côté le nom et l'adresse du destinataire de l'acte et, de l'autre, le cachet de l'huissier de justice apposé sur la fermeture du pli. Un avis de passage a été laissé au domicile et la lettre prévue par l'article 658 du Code de procédure civile avec la copie de l'acte a été adressée le premier jour ouvrable suivant la date du présent acte.

Le présent acte étant une assignation visant à voir prononcer ou constater la résiliation d'un contrat de bail portant sur un local mentionné aux articles 2 et 25-3 de la loi du 6 juillet 1989, la formalité visée par le décret n°2017-923 du 9 mai 2017 a été déposée à votre domicile.

**DETAIL DES VERIFICATIONS**

confirmant que le destinataire demeure bien à l'adresse de la signification

- |                                    |  |   |  |                                     |
|------------------------------------|--|---|--|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Connu     | <input type="checkbox"/> Tableau des occupants | <input type="checkbox"/> Listes électorales | <input type="checkbox"/> Porte de l'habitation | <input type="checkbox"/> Commerçant |
| <input type="checkbox"/> Voisinage | <input type="checkbox"/> Boîte aux lettres     | <input type="checkbox"/> Gardien            | <input type="checkbox"/> Enseigne commerciale  | <input type="checkbox"/>            |

**REMISE AU PARQUET**

Le destinataire demeurant à l'étranger, deux copies de l'acte ont été remises :

A Monsieur le Procureur de la République de \_\_\_\_\_

Qui a visé l'acte

Conformément aux dispositions de l'article 686 du Code de procédure civile, une copie de l'acte certifiée conforme à l'original a été adressée au destinataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ce jour ou au plus tard le premier jour ouvrable suivant.

Le présent acte comporte \_\_\_\_\_ feuillets

Tous les paragraphes non marqués d'une croix sont réputés NON ECRITS, ainsi que les mots barrés.

Visées par l'huissier de justice, conformément à la Loi, les mentions relatives à la signification ci-dessus.

Florent GERARD, Thomas BALDUCCI





# Bail commercial

## Local 18 place de la République

