

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES

Madame Agathe LERDA, née CASTILLO, le 6 septembre 1935 à Marseille (13) demeurant 2 Rue Chiapalle – 13008 Marseille, en qualité d'usufruitière, représentée par Monsieur Serge LERDA, dument autorisé par habilitation du juge des tutelles du Tribunal judiciaire de Marseille en date du 6 septembre 2021,

Monsieur Serge LERDA, né le 16 septembre 1964 à Marseille (13) demeurant au 12 Lotissement Le Pascaret – 13850 Gréasque, en qualité de nu-proprétaire,

Ci-après ensemble dénommés le « Bailleur »

D'UNE PART,

ET

La Société FF BONNEVEINE MENAGER (MDA ELECTROMENAGER), société à responsabilité limitée au capital de 20.000 euros, ayant son siège social au 94 Avenue André Zenatti – 13008 Marseille, immatriculée au RCS de Marseille sous le numéro 809 297 807, représentée par M. FOLIE Franck, en sa qualité de gérant de la société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée le « Preneur » ou le « Locataire »

D'AUTRE PART,

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Par acte sous seing privé en date à Marseille du 1^{er} août 1981, Monsieur Francis LERDA a donné à bail commercial à la société SODIBAZ, un local usage commercial situé à Marseille (13008) – 94 Avenue André Zenatti, et consistant en un local d'une superficie de 1.040 m² et une cour de 400 m² servant de parking.

Ledit bail a été consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives à compter du 1^{er} août 1981 et pour se terminer le 31 juillet 1990. Un nouveau bail a été conclu le 1^{er} aout 1990 jusqu'à son expiration puis un avenant l'a prolongé jusqu'au 31 juillet 2008. A compter du 01 aout 2008, le bail est devenu à durée indéterminée.

Le 5 février 2004, le droit au bail a fait l'objet d'une cession partielle à la SARL DATA dont le siège social était situé 94 avenue André Zenatti 13008 Marseille, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 451 168 413, en conséquence de laquelle, le bail ci-dessus porte sur un local commercial d'une surface de 667 m² et d'un parking de 237 m².

A la suite du décès de Monsieur Francis LERDA, intervenu le 15 juillet 2006, Madame Agathe LERDA est devenue usufruitière de l'ensemble immobilier loué et Monsieur Serge LERDA en est devenu nu-propriétaire tel que cela ressort de l'acte authentique établi par Maître Philippe REY, notaire, le 31 mai 2007.

Par acte sous seing privé en date du 7 juillet 2013, le Bailleur a donné à bail à titre de renouvellement, pour une durée de neuf années jusqu'au 31 mai 2022, à la société DATA, des locaux à usage commercial.

En date du 19 février 2015, la société FF BONNEVEINE MENAGER (MDA ELECTROMENAGER) a acquis le fonds de commerce sis 94 avenue André Zenatti 13008 Marseille de l'ancien locataire.

Par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 12 mai 2022, FF BONNEVEINE MENAGER a notifié d'une demande de renouvellement du bail commercial à compter du 31 mai 2022 pour une durée de 9 ans.

Par acte en date du 4 août 2022 signifié par exploit d'huissier, le Bailleur a consenti au renouvellement du bail pour une durée de 9 années à compter du 1^{er} juin 2022 pour un loyer annuel de 65.579,72 euros.

Le Bailleur ayant accepté la demande de renouvellement formulée par le Locataire, les Parties se sont rapprochées pour convenir des conditions du bail en renouvellement.

Il a été convenu que le nouveau bail sera mis à jour des dispositions légales actuellement en vigueur découlant de la Loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 (le bail d'origine datant de 1981) afin d'être en conformité avec ces dernières.

Il est précisé que les charges et conditions ci-dessous ont été modifiées au regard de celles du Bail expiré en fonction des dispositions nouvelles des articles L 145-1 et suivants du Code de commerce.

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

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

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

Par les présentes le Bailleur donne à bail à loyer, conformément aux dispositions des articles L145-1 et suivants du Code de commerce, au Preneur qui accepte le bien immobilier ci-après désigné.

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

- « **Les Locaux** » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 1^{er} des présentes.

ARTICLE 1 – Désignation

Les Locaux, sont situés 94 Avenue André Zenatti – 13008 Marseille, constituant un immeuble indépendant, dont le Locataire aura la jouissance exclusive et comprennent :

- Un local commercial d'une surface de 667 m² ouvrant sur l'avenue André Zenatti.
- Un parking d'une surface de 237 m² qui sépare l'avenue André Zenatti du local commercial et sert de parking.

Le locataire déclare connaître les lieux pour les occuper depuis 2004.

ARTICLE 2 – Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives qui a commencé à courir le 1^{er} juin 2022 pour expirer le 31 mai 2031.

Conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

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

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

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

ARTICLE 3 – Destination des lieux loués – Activités autorisées

Dans les Locaux faisant l'objet du présent bail, le Preneur pourra exercer « TOUS COMMERCES » à l'exception de ceux soumis à l'enquête du commodo et incommodo.

Le Preneur déclare que les Locaux sont parfaitement adaptés aux activités qu'il entend y exercer.

ARTICLE 4 – Loyer

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de 65.579,72 euros HT (soixante-cinq mille cinq cent soixante-dix-neuf euros et soixante-douze centimes) hors taxes.

Le loyer est payable par mois. Il sera réglé par virement bancaire le premier de chaque mois.

Il demeure expressément convenu, sans quoi le présent bail n'aurait pas été consenti que, faute de paiement d'un terme de loyer et un mois après un commandement resté infructueux, le présent bail sera, de plein droit, résilié à la volonté du Bailleur, le terme en cours et le suivant, acquis au Bailleur à titre

d'indemnité, et le locataire principal et éventuellement ses sous-locataires expulsés, par vie de référé, sans qu'aucun délai ne puisse être accordé.

ARTICLE 5 - Charges et conditions

5-1. Concernant le Preneur

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

5-1-1. Etat des lieux

Le Preneur a pris les Locaux, dans l'état où ils se trouvaient à la date d'effet des présentes. Un état des lieux est dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties ce jour et sera annexé au Bail (**Annexe 1**).

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

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

5-1-2. Entretien – Réparation

Le Preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien des locaux et devra les faire exécuter dans le respect des règles de l'art dès qu'elles se révéleront nécessaires ou utiles.

En outre, le Preneur aura la charge d'effectuer dans les locaux, à ses frais, les travaux qui seraient prescrits en matière d'hygiène, de santé, de sécurité, d'accessibilité et de prévention contre l'incendie, par les lois et règlements actuels ou futurs, à l'exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil, qui demeurent à la charge exclusive du Bailleur.

Il s'oblige également à procéder aux contrôles, vérifications et travaux qui pourraient être prescrits par la réglementation présente ou à venir relative aux normes et obligations de conformité en matière de sécurité, de mise en accessibilité, d'hygiène, de salubrité des locaux, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques à ses activités, à l'exception des dépenses de travaux de mise en conformité relevant des grosses réparations telles que visées à l'article 606 du code civil.

Cependant, les dépenses liées aux travaux d'embellissement qui ont pour objet de mettre en conformité les Locaux, avec la réglementation, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du Preneur.

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

Il entretiendra également les robinets d'eau et de gaz en bon état de fonctionnement et généralement fera son affaire personnelle de l'entretien, de la remise en état, et de toutes réparations de quelque nature qu'elles soient, le tout relativement aux plomberie, menuiserie, serrurerie, appareils électriques, au système de ventilation s'il en existe, carrelage, peinture, cuvette des water-closets, appareils de chasse

d'eau, lavabos, robinetterie, parquets, et en général à tout ce qui pourra garnir les lieux loués sans aucune exception ni réserve et sans que l'énonciation qui précède puisse être interprétée comme une reconnaissance par le propriétaire de l'existence dans les lieux loués, des accessoires auxquels ces énonciations se rapportent.

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

Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur de toute dégradation touchant à la structure des locaux ou aux parties communes.

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

Le Preneur fera son affaire personnelle de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis à vis du Bailleur de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

5-1-3. Garantie

Le Preneur devra garnir et tenir constamment garnis les locaux loués de matériel, marchandises, objets et effets mobiliers, en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

5-1-4. Conditions Générales d'occupation et de jouissance

Le Preneur devra jouir des lieux loués en bon père de famille, suivant leur destination. Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un quelconque trouble de jouissance au voisinage, notamment quant au bruit, odeurs, fumées...

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

Le Preneur devra acquitter chaque année les contributions, taxes, redevances, prélèvement sur les loyers et impôts de toute nature.

Il remboursera la taxe foncière grevant l'immeuble et payée par le Bailleur, ainsi que la totalité des taxes, impôts, redevances et prélèvement sur les loyers qui pourraient être établis dans l'avenir par l'Etat, le Département et la Commune, sous quelque dénomination que ce soit.

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

5-1-5. Conditions Spéciales

Installations extérieures

Le Preneur ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconque, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui seraient données par le Bailleur ne pourront en aucun cas engager sa responsabilité en raison des accidents qui pourraient survenir à qui que ce soit, en raison desdites installations.

Le Bailleur a autorisé le Preneur à installer une enseigne sur sa façade laquelle ne devra pas empiéter sur la façade du local loué à la SARL SODEBAZ.

Conditions particulières

Devant les lieux loués sur le parking sont implantés un panneau publicitaire 4x3 ainsi qu'une sucette éclairée. Le Bailleur bénéficiera d'un libre accès au panneau 4x3 situé sur le parking loué.

Le Bailleur s'est engagé par ailleurs à résilier le contrat qui le lie avec l'Entreprise PISONI à l'expiration dudit contrat soit le 30 juin 2005.

En échange de cette résiliation et de l'engagement pris par le Bailleur de ne plus apposer de panneaux publicitaires dans les lieux loués ainsi que dans ceux loués à la Société SODIBAZ et à la Société CROQ FRUITS et ce à compter du 1er juillet 2005, le Preneur s'est engagé à remettre une fois par an au Bailleur un bon d'achat d'une valeur de 609,80 Euros permettant tout achat dans l'établissement du Preneur.

Le Bailleur a autorisé le Preneur à installer à compter du 1er juillet 2005 un totem de signalisation à son enseigne.

5-1-6. Changement de distribution – Modification matérielle des lieux

Le Preneur pourra faire dans les lieux loués tous travaux de quelque nature que ce soit, indispensables à sa profession.

Toutefois, dans le cas où lesdits travaux nécessiteraient une emprise sur les parties communes, notamment les murs maîtres, le Preneur serait dans ce cas dans l'obligation d'obtenir l'accord écrit du Bailleur.

Le Preneur a été autorisé par le Bailleur à établir une clôture d'un mètre de hauteur, uniquement sur le côté droit en entrant (c'est-à-dire sur le côté mitoyen avec l'actuel fonds de commerce Croq fruits).

5-1-7. Amélioration

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

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

5-1-7. Travaux

Le Preneur souffrira que le Bailleur fasse pendant le cours du bail, aux locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent quelle qu'en soit l'importance et la durée, alors même que celle-ci excéderait vingt et un jours, et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution du loyer, tous travaux quelconques qui pourraient devenir nécessaires et notamment tous travaux de réparations, reconstructions, agrandissements, ainsi que tous travaux aux murs mitoyens, passages de canalisations, pose de poteaux ou piliers et également tous travaux d'améliorations ou constructions nouvelles que le Bailleur estimerait nécessaires, utiles ou même convenables de faire exécuter.

A ce sujet notamment il est rappelé que le Preneur ne pourra mettre d'obstacle aux travaux que le propriétaire se proposerait d'entreprendre et qui auraient pour objet d'améliorer le confort de l'immeuble ainsi que le prescrivent les dispositions de l'article 8 de la loi numéro 64-1278 du 23 décembre 1964, la liste de ces travaux étant celle établie par le décret numéro 64-1357 du 30 décembre 1964.

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

5-1-8. Impôts personnels

Le Preneur acquittera ses contributions personnelles : impôts locaux, contribution économique territoriale et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourra être responsable pour lui à un titre quelconque et il devra justifier de leur acquit au Bailleur à toute réquisition et notamment à l'expiration du bail avant tout enlèvement des objets, mobilier, matériel et marchandises.

5-1-9. Assurances

Le Preneur devra faire assurer auprès de compagnies d'assurances françaises notoirement solvables, contre l'incendie, les risques professionnels de son commerce, ses objets mobiliers, matériel, les risques locatifs, recours des voisins, dégâts des eaux, explosion du gaz, bris de glaces et généralement tous autres risques, il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisation et justifier du tout à toute réquisition du propriétaire.

Si l'activité exercée par le Preneur entraîne soit pour le propriétaire, soit pour les voisins ou colataires, des surprimes d'assurances, le Preneur devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

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

5-1-10. Visite des lieux

En cours de bail

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués et les visiter pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt-quatre heures à l'avance. Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par le propriétaire ou les propriétaires voisins.

En cas de vente et en fin de bail

En cas de mise en vente de l'immeuble le Preneur devra laisser visiter les lieux tous les jours de neuf heures jusqu'à douze heures.

Cette faculté pourra être renouvelée autant de fois qu'il plaira au propriétaire, tant que l'immeuble ne sera pas vendu et elle profitera à tous les propriétaires successifs.

Le Preneur devra laisser visiter les lieux loués, pendant les six mois qui précéderont l'expiration du bail, dans les mêmes conditions que ci-dessus.

Dans ces divers cas, les visites pourront avoir lieu par toutes personnes munies d'une autorisation du Bailleur ou de son représentant.

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

5-1-11. Démolition de l'immeuble – Expropriation

Dans le cas où, pour une cause quelconque et pour toute autre cause, indépendante de la volonté du Bailleur, l'immeuble dont dépendent les lieux loués viendrait à être démoli ou détruit, entièrement ou partiellement, le présent bail sera résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du Bailleur.

5-1-12. Engagement direct en cas d'apport en société

Dans le cas où, et bien entendu à la condition expresse qu'il en ait obtenu l'autorisation par écrit du Bailleur, le Preneur viendrait à faire apport à une société du fonds de commerce qu'il exploite dans les lieux loués, ladite société devra prendre l'engagement direct envers le Bailleur tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires, que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le Bailleur puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre la société, le tout sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur et sous réserve de la notification prévue à l'article 1690 du Code Civil.

En cas d'apport à une société à responsabilité limitée, le Bailleur pourra exiger de chaque associé la souscription à son profit d'un engagement solidaire, personnel ou d'un cautionnement pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes, sous peine de résiliation du présent bail si bon semble au Bailleur.

5-1-13. Cessions – Sous location – Gérances libres

Le Preneur ne pourra, dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail en totalité ou en partie, si ce n'est à son successeur dans son commerce et avec l'autorisation expresse et écrite du Bailleur.

Dans toutes les cessions, le cessionnaire devra s'engager directement envers le Bailleur et un exemplaire original enregistré portant la signature manuscrite des parties de chaque cession devra être remis au Bailleur, sans frais de déplacement pour lui dans le mois de la signature, le tout à peine de nullité de la cession à l'égard du Bailleur et de résiliation des présentes, si bon lui semble, le tout indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code Civil, sauf dispense par acte notarié.

De même et sans autorisation écrite du Bailleur, le Preneur ne pourra dans aucun cas sous-louer en tout ou en partie lesdits locaux, ni donner son fonds de commerce en gérance-libre.

5-1-14. Tolérances

Toutes tolérances au sujet des conditions des présentes et des usages, quelle qu'en aurait pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions et usages.

5-1-15. Lois et usages locaux

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

5-1-16. Loyers en fin de bail

Si, par erreur, pendant les six mois précédant l'expiration du bail, une quittance de loyer était présentée et payée, il n'en résulterait pas pour autant que le présent bail a été prorogé ou s'est trouvé renouvelé par tacite reconduction, sauf, bien entendu l'effet de toutes dispositions légales en la matière.

5-1-17. Remise des clés

Le Preneur devra remettre les clés des locaux dès son déménagement effectué, quelle qu'en soit la date, fut-elle antérieure à la fin du bail, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance qui ne pourra en aucun cas être invoqué, ni admis, au mépris de la présente stipulation. La remise des clés par le locataire et leur acceptation par le propriétaire ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

5-2. Concernant le Bailleur

5-2-1. Entretien - Réparation

De son côté, le Bailleur conservera à sa charge :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux,
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil,
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet la mise en conformité des Locaux avec la réglementation applicable dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

5-2-2. Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux

En application de l'article L145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur remet ce jour au Preneur :

- Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois (3) années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel et
- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois (3) années précédentes, précisant leur coût.

Ces mêmes états seront communiqués par le Bailleur au Preneur dans le délai de deux (2) mois à compter de chaque échéance triennale du Bail conformément aux dispositions des articles L. 145-40-2 et R. 145-37 du Code de commerce.

Le Bailleur communiquera au Preneur, à sa demande, tout document justifiant du montant des travaux figurant sur ces états.

5-2-3. Diagnostics techniques

Amiante : Repérages et Diagnostic Technique Amiante (DTA)

Conformément aux dispositions des articles R 1334-18 et R 1334-29-5 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir fait réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les Locaux et avoir constitué le DAT - Diagnostic Technique Amiante.

Conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5-II du Code de la santé publique, ce DAT est tenu à la disposition des occupants sur demande préalable formulée auprès du Bailleur.

Ce DAT sera communiqué à toute personne physique ou morale appelée à organiser ou effectuer des travaux dans les Locaux conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5, II (1°) du Code de la santé publique, ainsi qu'aux personnes visées au 2° du même article.

Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Le Bailleur remet au Preneur, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique, effectué en date du 15 septembre 2020.

Ce document est annexé aux présentes (**Annexe 2**).

Etat des Risques et Pollutions (ERP)

Les Locaux entrent dans le champ d'application des articles L 125-5, L 125-7, R 125-23 à R 125-27 du Code de l'environnement relatifs aux aléas naturels, miniers ou technologiques, sismiques.

Un Etat des Risques et Pollutions (ERP) est annexé aux présentes (**Annexe 3**).

Accessibilité

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

construction et de l'habitation et des textes subséquents, les locaux étant occupés par le Preneur depuis le 19 février 2015.

ARTICLE 7 – Non-responsabilité du Bailleur

Le Bailleur ne garantit pas le Preneur et par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- En cas de vol, de cambriolage, grèves, émeutes ou autres actes délictueux et généralement de troubles apportés par des tiers par voie de fait ;

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

- En cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et tous autres services provenant, soit du fait de l'administration qui en dispose soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelées, soit de tous autres cas de force majeure ;
- En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués ;
- Dans le cas où les lieux loués seraient inondés ou envahis par les eaux pluviales ou autres fuites d'eau, écoulement par chéneaux, parties vitrées.

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

Pour plus de sécurité le Preneur devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du Bailleur soit entièrement dégagée.

ARTICLE 8 – Révision du loyer

Le loyer est fixé pour la première période triennale seulement. Les Parties conviennent expressément que le loyer sera réévalué conformément aux articles L 145-37 et L 145-38 du Code de commerce à l'issue de chaque période triennale en fonction de la variation dudit indice et pour la première fois le 1^{er} juin 2025.

Les Parties font le choix de fixer comme indice de référence l'Indice national des Loyers Commerciaux (ILC) tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

L'indice de base retenu est l'indice ILC du 4^{ème} trimestre 2021, valeur : 118,59, l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause et des dispositions des articles L 145-37 et L 145-38 du Code de commerce, étant celui du trimestre correspondant publié lors de la révision.

ARTICLE 9 – Résiliation

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

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

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

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

Le refus pour le Locataire de quitter les lieux au jour de la résiliation, comme d'ailleurs à l'échéance du congé, l'oblige au profit du Bailleur à une indemnité d'occupation sans titre qui sera fixée à la somme équivalente à deux fois le montant journalier du dernier loyer exigible par jour de retard.

Si le Locataire est une personne physique, en cas de décès du Locataire, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et/ou ayants-droits pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du Bail, rappelant toutefois la faculté réservée par le 4^e alinéa de l'article L 145-4 du Code de commerce pour les ayants droits du Preneur de donner congé dans les formes et délais de l'article L 145-9 du même code.

ARTICLE 10 – Frais – Droits – Honoraires


Tous les frais, droits et émoluments des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sans aucune exception ni réserve seront supportés par le Bailleur qui s'y oblige.

ARTICLE 11 – Election de domicile

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

- Le Bailleur en sa demeure sus-indiquée,
- Le Preneur en son siège social.

Fait en trois (3) exemplaires, dont un pour chacune des Parties et un pour l'enregistrement
A Marseille

<p>Date : 10.03.2023</p>  <p>Madame Agathe LERDA représenté par Serge LERDA</p>	<p>Date : 10.03.2023</p>  <p>Monsieur Serge LERDA</p>	<p>Date : 10.03.2023</p>  <p>FF BONNEVEINE MENAGER</p>
--	--	--

ANNEXE 1
ETAT DES LIEUX









ANNEXE 2
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Diagnostic de performance énergétique

Une information au service de la lutte contre l'effet de serre

(6.3.c)

N° :2022-06-448 INDIVISION LERDA
 N° ADEME :2213T1290043E
 Valable jusqu'au :07/06/2032
 Le cas échéant, nature de l'ERP : M: Magasins de vente, centres commerciaux
 Année de construction : .. 1948 - 1974

Date (visite) : 08/06/2022
 Diagnostiqueur : Cyril Farci



Signature :

Adresse :94 Avenue Andre Zenatti (Etage : Rdc+1, N° de lot:) 13008 MARSEILLE

Bâtiment entier Partie de bâtiment (RDC CENTRE)

S_{th} : 748 m²

Propriétaire :

Nom :INDIVISION LERDA

Adresse :

Gestionnaire (s'il y a lieu) :

Nom :

Adresse :

Consommations annuelles d'énergie

Le diagnostiqueur n'a pas été en mesure d'établir une estimation des consommations car les factures ne sont pas disponibles

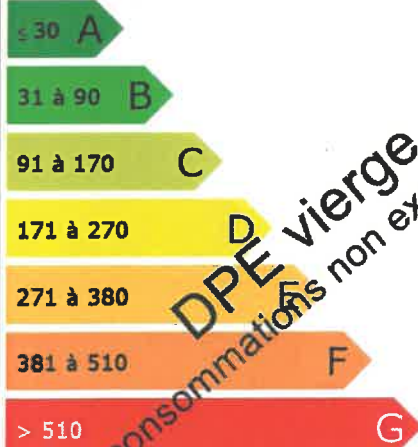
Consommations énergétiques

(en énergie primaire)

pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure

Consommation estimée : - kWh_{EP}/m².an

Bâtiment économe



Bâtiment énergivore

Bâtiment

DPE vierge
consommations non exploitables

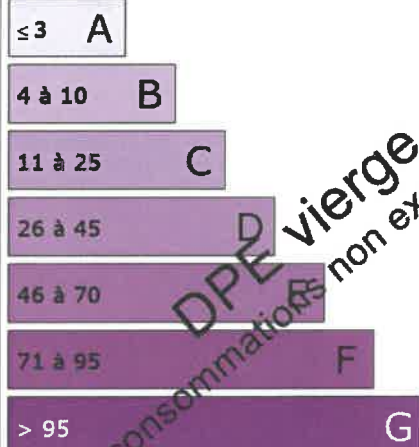
Émissions de gaz à effet de serre

(GES)

pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages

Estimation des émissions : - kg_{eq}CO₂/m².an

Faible émission de GES



Forte émission de GES

Bâtiment

DPE vierge
consommations non exploitables

FF
SC

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c)

Descriptif du bâtiment (ou de la partie de bâtiment) et de ses équipements

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation, éclairage
Murs : Mur en blocs de béton creux d'épaisseur ≤ 20 cm non isolé donnant sur l'extérieur	Système de chauffage : PAC air/air installée entre 2008 et 2014 (système individuel)	Système de production d'ECS : Néant
Toiture : Combles aménagés sous rampants non isolé donnant sur l'extérieur (combles aménagés)		Système d'éclairage : Néant
Menuiseries ou parois vitrées : Porte(s) bois opaque pleine Fenêtres battantes bois simple vitrage Portes-fenêtres coulissantes métal sans rupture de ponts thermiques simple vitrage	Système de refroidissement : Electrique - Pompe à chaleur (divisé) - type split	Système de ventilation : Ventilation par ouverture des fenêtres
Plancher bas : Plancher inconnu non isolé donnant sur un terre-plein	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : Néant	
Nombre d'occupants : Néant	Autres équipements consommant de l'énergie : Néant	
Énergies renouvelables		Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 kWh _{EP} /m ² .an
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant		

Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents locaux entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Factures et performance énergétique

La consommation est estimée sur la base de factures d'énergie et des relevés de compteurs d'énergie. La consommation ci-dessus traduit un niveau de consommation constaté. Ces niveaux de consommations peuvent varier de manière importante suivant la qualité du bâtiment, les équipements installés et le mode de gestion et d'utilisation adoptés sur la période de mesure.

Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie utilisée dans le bâtiment (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour disposer de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle utilisée en bout de course. L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du bien.

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure (sur le bâtiment ou à proximité immédiate).

Commentaires:

Néant

FF
SC

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c)

Conseils pour un bon usage

La gestion des intermittences constitue un enjeu capital dans ce bâtiment : les principaux conseils portent sur la gestion des interruptions ou des ralentis des systèmes pour tous les usages (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage ou autres).

Gestionnaire énergie

- ❑ Mettre en place une planification énergétique adaptée à l'établissement.

Chauffage

- ❑ Vérifier la programmation hebdomadaire et/ou quotidienne.
- ❑ Vérifier la température intérieure de consigne : elle peut être abaissée considérablement selon la durée de la période d'inoccupation, traitez chaque local avec sa spécificité (par exemple, température entre 14 et 16°C dans une salle de sport, réglez le chauffage en fonction du taux d'occupation et des apports liés à l'éclairage dans une salle de spectacle).
- ❑ Réguler les pompes de circulation de chauffage : asservissement à la régulation du chauffage, arrêt en dehors des relances.

Ventilation

- ❑ Si le bâtiment possède une ventilation mécanique, la programmer de manière à l'arrêter ou la ralentir en période d'inoccupation.

Eau chaude sanitaire

- ❑ Arrêter les chauffe-eau pendant les périodes d'inoccupation.
- ❑ Changer la robinetterie traditionnelle au profit de mitigeurs.

Confort d'été

- ❑ Installer des occultations mobiles sur les fenêtres ou les parois vitrées s'il n'en existe pas.

Éclairage

- ❑ Profiter au maximum de l'éclairage naturel.
- ❑ Remplacer les lampes à incandescence par des lampes basse consommation.
- ❑ Installer des minuteurs et/ou des détecteurs de présence, notamment dans les circulations et dans les sanitaires.
- ❑ Optimiser le pilotage de l'éclairage avec par exemple une extinction automatique des locaux la nuit avec possibilité de relance.

Bureautique

- ❑ Opter pour la mise en veille automatique des écrans d'ordinateurs et pour le mode économie d'énergie des écrans lors d'une inactivité prolongée (extinction de l'écran et non écran de veille).
- ❑ Veiller à l'extinction totale des appareils de bureautique (imprimantes, photocopieurs) en période de non utilisation (la nuit par exemple) ; ils consomment beaucoup d'électricité en mode veille.
- ❑ Opter pour le regroupement des moyens d'impression (imprimantes centralisées); les petites imprimantes individuelles sont très consommatrices.

Sensibilisation des occupants et du personnel

- ❑ Eteindre les équipements lors des périodes d'inoccupation.
- ❑ Sensibiliser le personnel à la détection de fuites d'eau afin de les signaler rapidement.
- ❑ Veiller au nettoyage régulier des lampes et des luminaires, et à leur remplacement en cas de dysfonctionnement.
- ❑ Veiller à éteindre l'éclairage dans les pièces inoccupées, ainsi que le soir en quittant les locaux.
- ❑ Sensibiliser les utilisateurs de petit électroménager : extinction des appareils après usage (bouilloires, cafetières), dégivrage régulier des frigos, priorité aux appareils de classe A ou supérieure.
- ❑ En été, utiliser les occultations (stores, volets) pour limiter les apports solaires.

Compléments

Néant

FF

SC

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c)

Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment.

Mesures d'amélioration	Commentaires
Fenêtres	Envisager la mise en place de menuiseries Aluminium à rupteurs de ponts thermiques double vitrage à isolation renforcée. Caractéristique thermique : $U_w = 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ Facteur solaire : $S_w = 0,30$
Murs	Si un ravalement de façade est prévu, effectuez une isolation par l'extérieur avec des retours d'isolants au niveau des tableaux de baie quand cela est possible.
Murs	Envisager une isolation des murs par l'intérieur.
Plafonds	Rajout d'isolation sur l'isolant existant dans les combles perdus.
Planchers	En cas de travaux de réhabilitation importants avec rénovation des sols et si la hauteur sous plafond le permet, envisager la mise en place d'une isolation.
Ventilation	Envisager la mise en place d'une Ventilation Mécanique Contrôlée Simple Flux Hygroréglable A.

Commentaires

Néant

Références réglementaires et logiciel utilisés : Article L134-4-2 du CCH et décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, décret 2020-1610, 2020-1609, décret 2006-1653, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010. Logiciel utilisé : LICIEL Diagnostics v4.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations :

www.developpement-durable.gouv.fr, rubrique Performance énergétique
www.ademe.fr

Date (visite) : 08/06/2022

Nota : *Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par ICERT Centre Alphas
- Bâtiment K - Parc d'affaires - Espace Performance 35760 SAINT GREGOIRE (détail sur www.info-certif.fr)
Nom de l'opérateur : Cyril Farci, numéro de certification : CPDI2103 obtenue le 31/10/2017*

FF
SL

ANNEXE 3
ETAT DES RISQUES ET POLLUTION

FF

2

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

94 AVENUE ANDRÉ ZENATTI 13008 MARSEILLE

Adresse: 94 Avenue Andre Zenatti 13008
MARSEILLE 08

Coordonnées GPS: 43.245821, 5.390369

Cadastre: E 51

Commune: MARSEILLE 08

Code Insee: 13208

Reference d'édition: 1106037

Date d'édition: 12/03/2022

Vendeur-Bailleur:

INDIVISION LERDA

Acquéreur-locataire:



PEB : NON

Radon : NIVEAU 1

0 BASIAS, 0 BASOL, 1 ICPE

SEISME : NIVEAU 2

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Type	Exposition	Plan de prevention		
Informatif PEB	NON	Le bien n'est pas situé dans un zonage réglementaire du plan d'exposition au bruit		
PPR Naturel SEISME	OUI	Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 2		
PPR Naturel RADON	OUI	Commune à potentiel radon de niveau 1		
Informatif Sols Argileux	OUI	Niveau de risque : Moyen Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du Bati. (Loi ELAN, Article 68)		
PPR Naturels Mouvement de terrain	OUI	Mouvement de terrain Affaissements et effondrements (cavités souterraines)	Approuvé	29/10/2002
		Mouvement de terrain Tassements différentiels	Approuvé	27/06/2012
		Mouvement de terrain Affaissements et effondrements (cavités souterraines)	Approuvé	29/10/2002
		Mouvement de terrain Tassements différentiels	Approuvé	27/06/2012
PPR Naturels Feu de forêt	NON	Feu de forêt	Approuvé	22/05/2018
		Feu de forêt	Approuvé	22/05/2018
PPR Naturels Inondation	NON	Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau BV Huveaune et Ayygalades	Approuvé	24/02/2017
		Inondation Par ruissellement et coulée de boue vallons et péri-urbain Huveaune	Approuvé	21/06/2019
		Inondation vallons et péri-urbain Huveaune	Approuvé	21/06/2019
		Inondation Par ruissellement et coulée de boue	Prescrit	12/12/2003
		Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau	Approuvé	24/02/2017
		Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau	Approuvé	21/06/2019
PPR Miniers	NON	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques Miniers		
PPR Technologiques Risque industriel	NON	Risque industriel Effet de surpression	Approuvé	04/11/2013
		Risque industriel Effet toxique	Approuvé	04/11/2013

DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

<https://www.info-risques.com/short/NUBGH>

En cliquant sur le lien suivant ci-dessus vous trouverez toutes les informations préfectorales et les documents de références et les annexes qui ont permis la réalisation de ce document.



ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon, sols pollués et nuisances sonores

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

N°	IAL-13055-8	du	Septembre 2019	Mis à jour le	
2. Adresse	94 Avenue Andre Zenatti	code postal ou Insee	13008	commune	MARSEILLE 08

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N

prescrit	anticipé	approuvé	Oui	X	Non
		X	date	27/06/2012	

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

inondation	crue torrentielle	remontée de nappe	avalanches
cyclone	mouvements de terrain	sécheresse géotechnique	feux de forêt
	X		
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 PPRN

Oui		Non	X
-----	--	-----	---

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

Oui		Non	
-----	--	-----	--

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M

prescrit	anticipé	approuvé	Oui		Non	X
			date			

Si oui, les risques naturels pris en considération 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 PPRM

Oui		Non	
-----	--	-----	--

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés

Oui		Non	
-----	--	-----	--

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR T prescrit et non encore approuvé

Oui		Non	X
-----	--	-----	---

Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :

effet toxique	effet thermique	effet de surpression

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

Oui		Non	X
-----	--	-----	---

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

> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement

Oui		Non	
-----	--	-----	--

L'immeuble est situé en zone de prescription

Oui		Non	
-----	--	-----	--

Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés

Oui		Non	
-----	--	-----	--

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

Oui		Non	
-----	--	-----	--

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en

zone 1	zone 2	zone 3	zone 4	zone 5
très faible	faible	modérée	moyenne	forte
	X			

Information relative à la pollution de sols

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

Oui		Non	X
-----	--	-----	---

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

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon de niveau 3

Oui		Non	X
-----	--	-----	---

Situation de l'immeuble au regard d'un plan d'exposition au bruit (PEB)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB:

Oui		Non	X
-----	--	-----	---

Si oui, les nuisances sonores s'élèvent aux niveau:

zone D	zone C	zone B	zone A
faible	modérée	forte	très forte

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

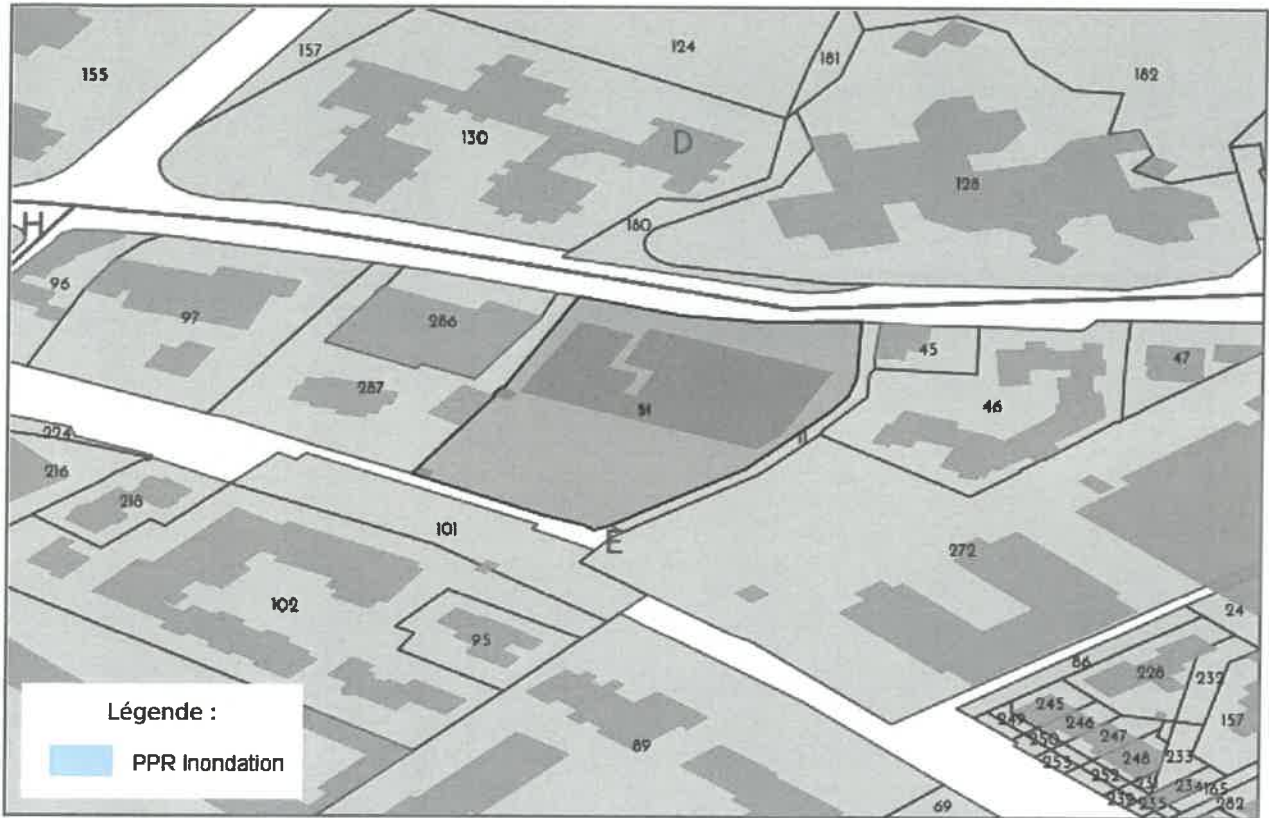
* catastrophe naturelle minière ou technologique

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

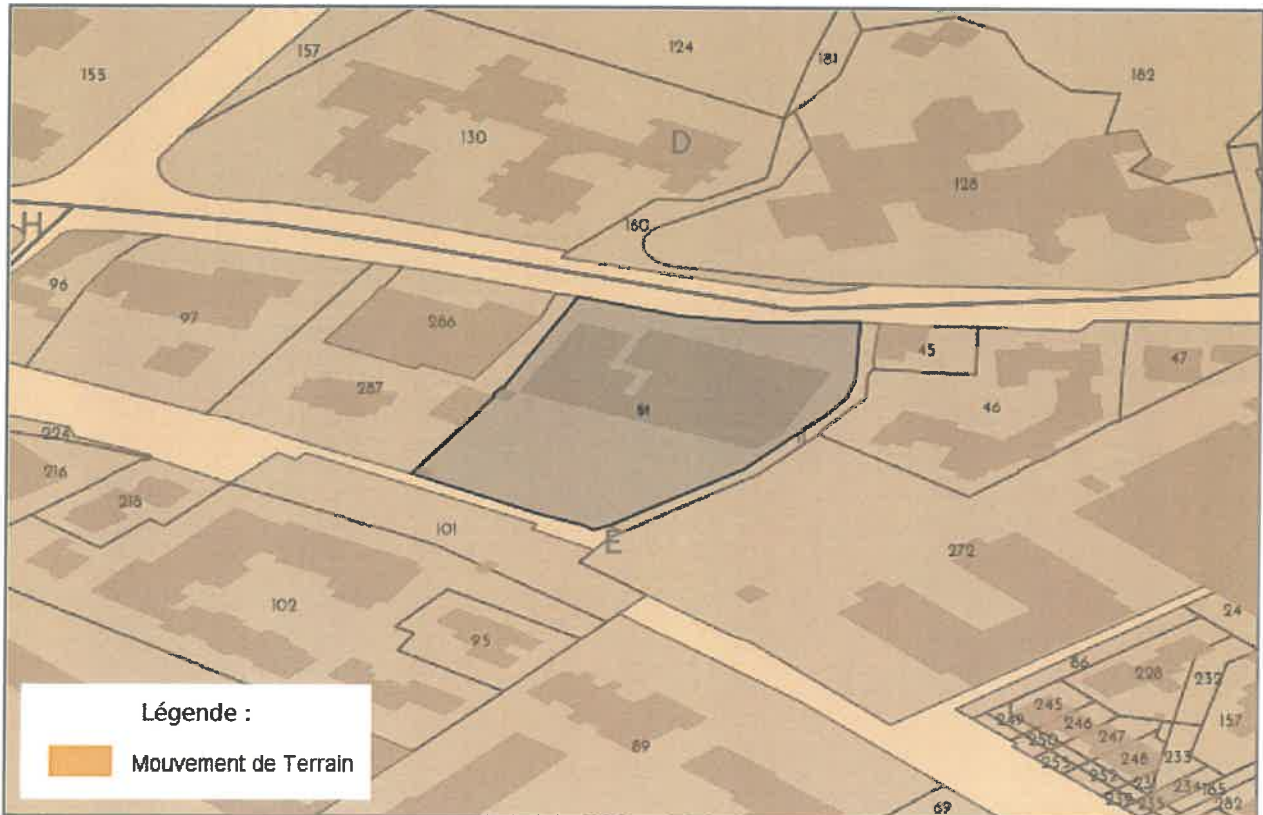
Oui		Non
-----	--	-----

vendeur / bailleur	date / lieu	acquéreur / locataire
INDIVISION LERDA	12/03/2022 / MARSEILLE 08	

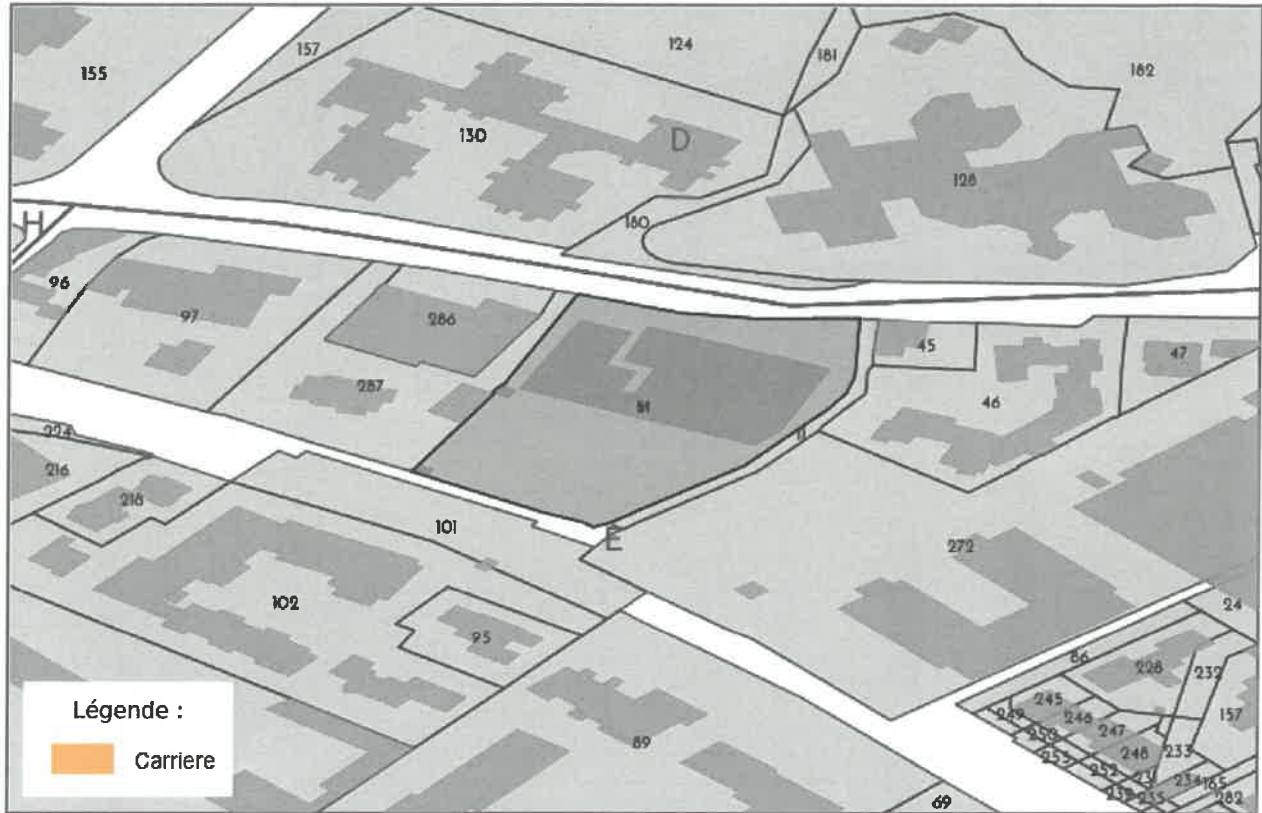
CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS



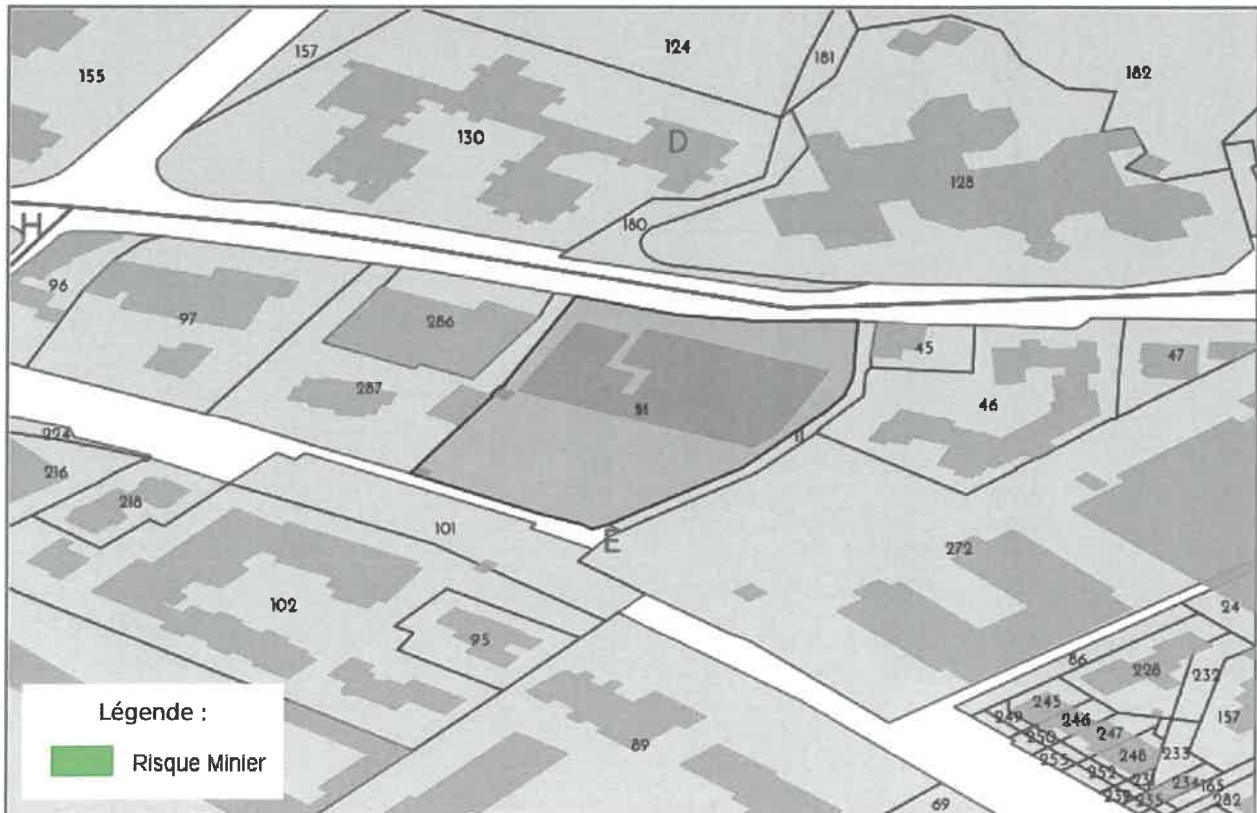
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS



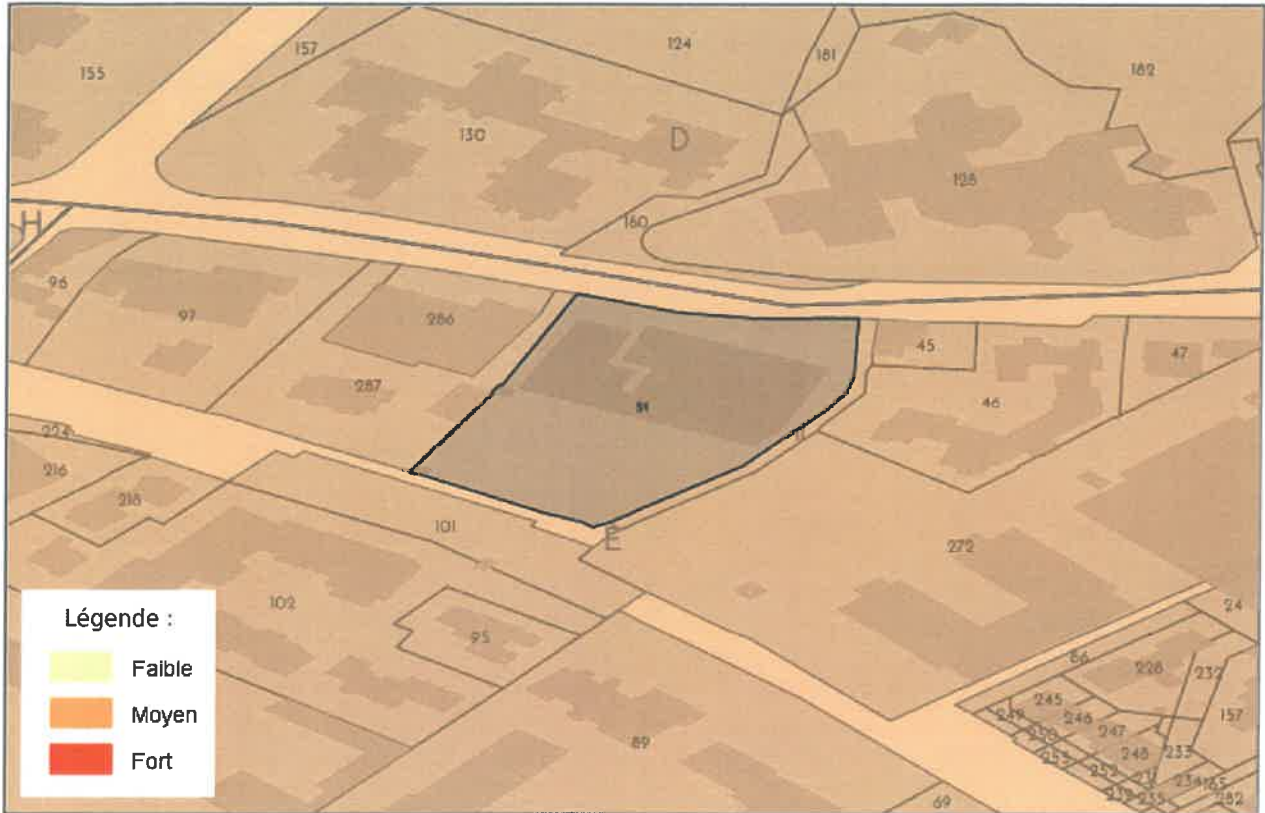
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (CARRIÈRE)



CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (MINES)



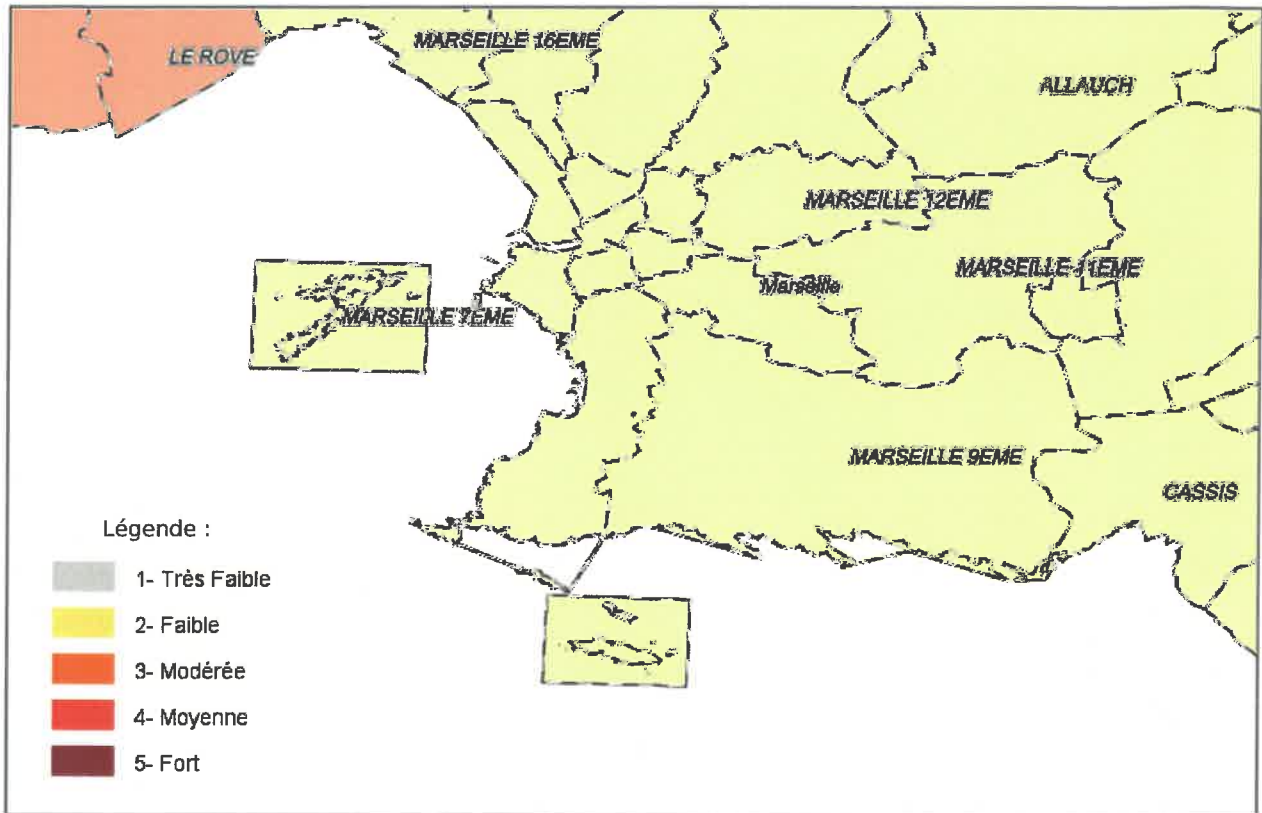
CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)



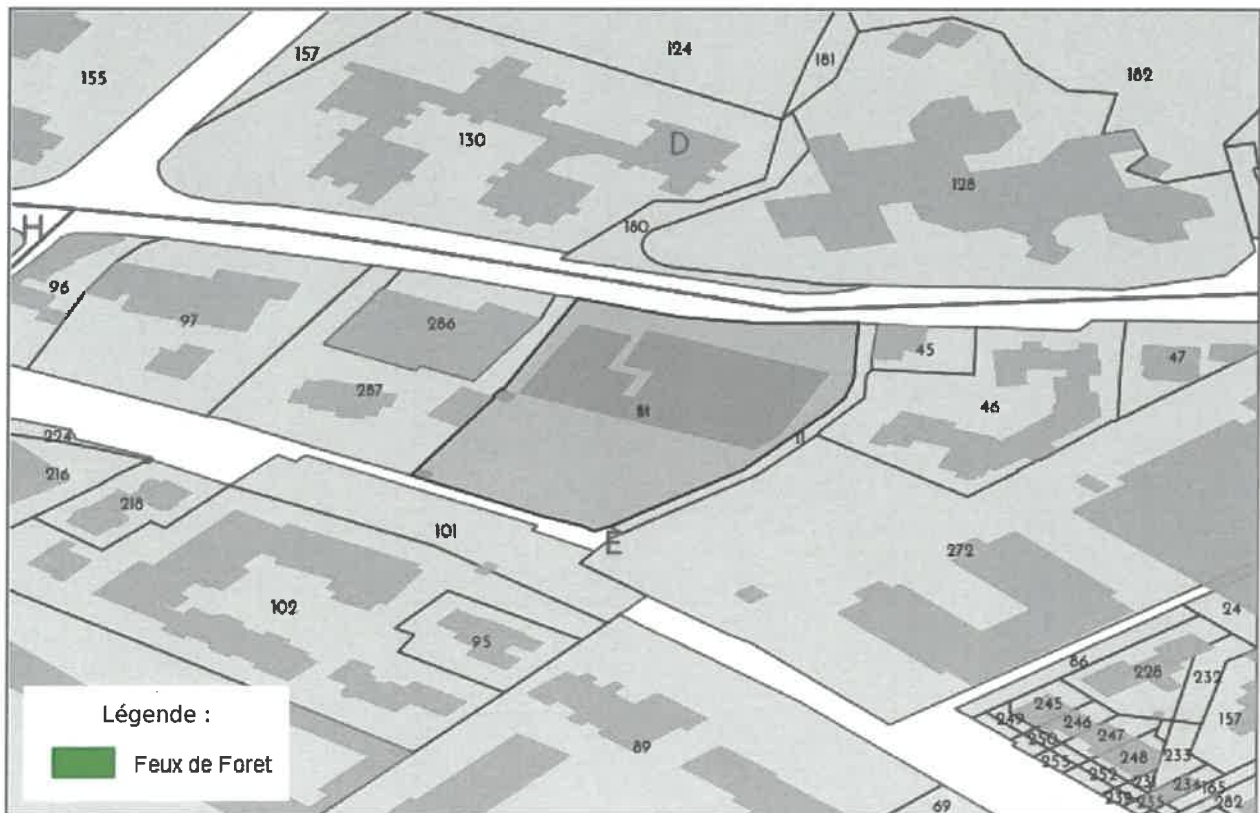
RADON



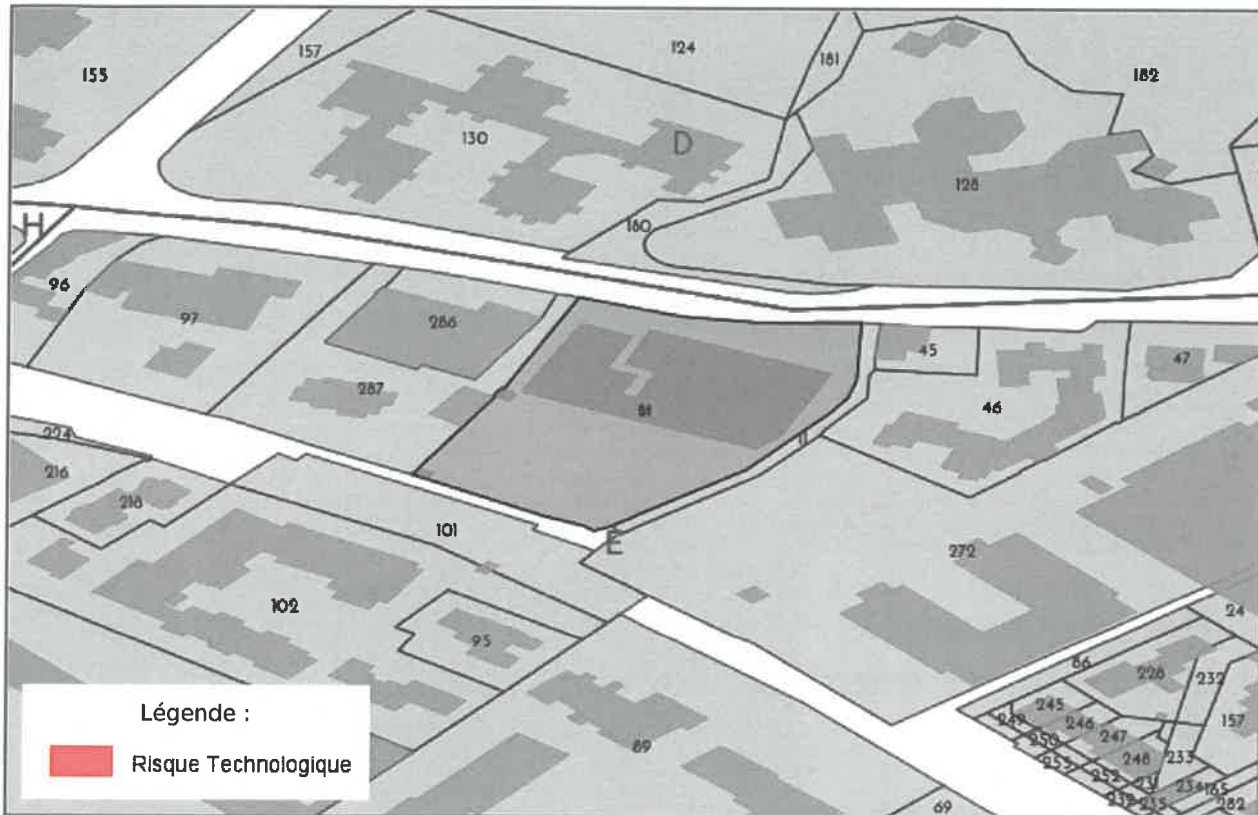
CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMIQUES



CARTOGRAPHIE FEU DE FORÊTS



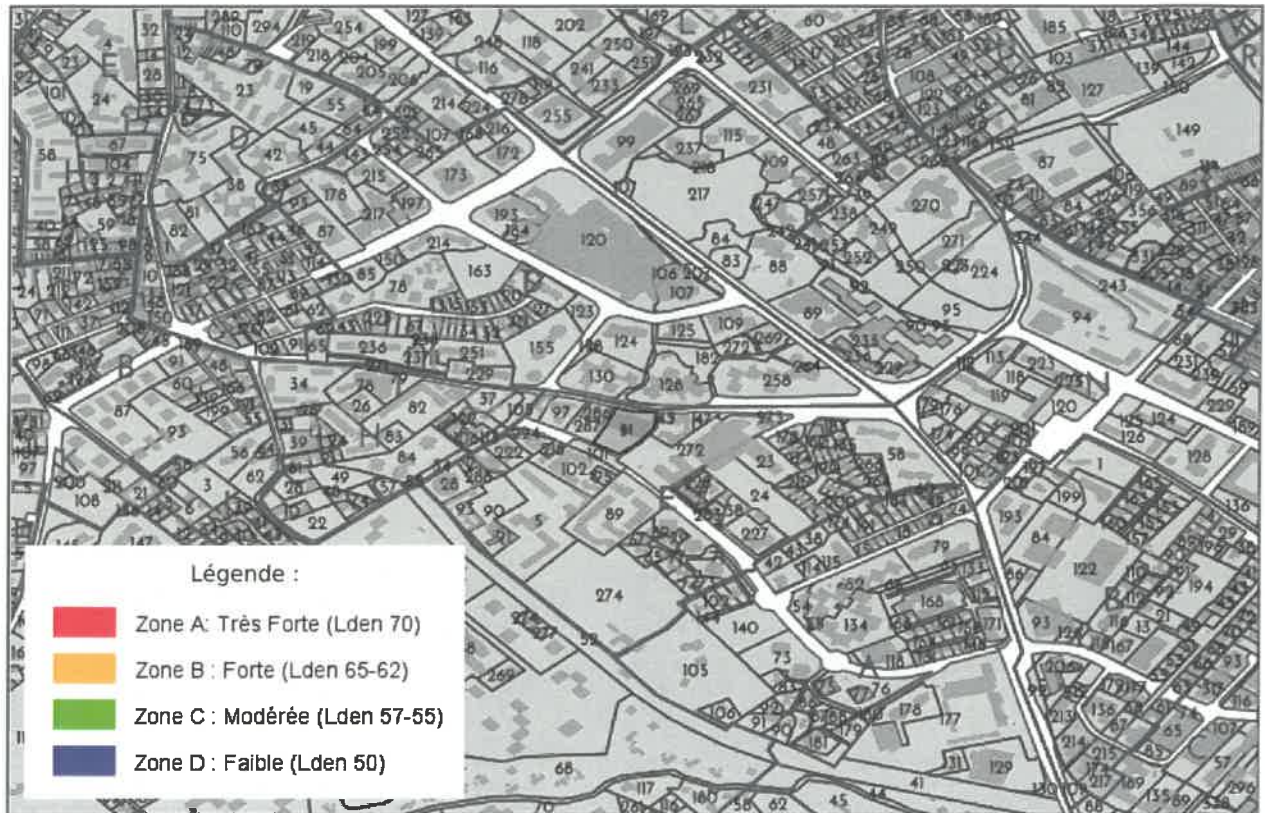
PPR TECHNOLOGIQUE



CARTOGRAPHIE DES INSTALLATION CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)



PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS (PEB)



LISTE DES SITES BASIAS (À MOINS DE 500 MÈTRES)
BASE DE DONNÉES DES SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICES

Code	Raison social, Activité, Adresse	Distance
Aucun site BASIAS a moins de 500 mètres		

LISTE DES SITES BASOL (À MOINS DE 500 MÈTRES)
BASE DE DONNÉES DE POLLUTION DES SOL

Code	Raison social, Activité, Adresse	Distance
Aucun site BASOL a moins de 500 mètres		

LISTE DES SITES ICPE (À MOINS DE 500 MÈTRES)
INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Code	Raison social, Activité, Adresse	Distance
64.7268	carrefour, marseille 08, 13008	305 mètres



Préfecture : Bouches-du-Rhône
Commune : MARSEILLE 08

Déclaration de sinistres indemnisés

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

Adresse de l'immeuble

94 Avenue Andre Zenatti
13008 MARSEILLE 08

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

Cochez les cases **OUI** ou **NON**

Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes au profit de la commune

si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

Catastrophe naturelle	Début	Fin	Arrêté	Jo du	Indemnisation	
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2017	30/09/2017	10/07/2018	27/07/2018	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations et coulées de boue	26/08/1986	27/08/1986	11/12/1986	09/01/1987	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations et coulées de boue	11/01/1987	11/01/1987	02/12/1987	16/01/1988	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations et coulées de boue	14/01/1987	14/01/1987	02/12/1987	16/01/1988	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations et coulées de boue	05/10/1988	05/10/1988	20/04/1989	13/05/1989	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations et coulées de boue	25/02/1989	26/02/1989	13/06/1989	21/06/1989	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations et coulées de boue	10/09/1989	11/09/1989	08/01/1990	07/02/1990	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations et coulées de boue	12/09/1991	12/09/1991	21/08/1992	23/08/1992	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations et coulées de boue	25/09/1991	26/09/1991	21/08/1992	23/08/1992	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations et coulées de boue	13/10/1991	14/10/1991	21/09/1992	15/10/1992	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/05/1989	31/12/1991	25/01/1993	07/02/1993	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations et coulées de boue	24/06/1992	24/06/1992	04/02/1993	27/02/1993	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations et coulées de boue	22/09/1993	24/09/1993	11/10/1993	12/10/1993	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations et coulées de boue	21/08/1995	23/08/1995	08/01/1996	28/01/1996	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Eboulement - glissement et affaissement de terrain	01/01/1994	31/01/1994	17/06/1996	09/07/1996	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Eboulement - glissement et affaissement de terrain	01/02/1994	28/02/1994	17/06/1996	09/07/1996	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Eboulement - glissement et affaissement de terrain	01/06/1994	30/06/1994	17/06/1996	09/07/1996	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Eboulement - glissement et affaissement de terrain	01/08/1994	31/08/1994	17/06/1996	09/07/1996	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Eboulement - glissement et affaissement de terrain	01/09/1994	30/09/1994	17/06/1996	09/07/1996	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations et coulées de boue	26/08/1996	26/08/1996	01/10/1996	17/10/1996	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations et coulées de boue	06/10/1997	06/10/1997	12/03/1998	28/03/1998	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations et coulées de boue	07/09/1998	07/09/1998	29/12/1998	13/01/1999	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations et coulées de boue	20/10/1999	21/10/1999	03/03/2000	19/03/2000	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations et coulées de boue	19/09/2000	19/09/2000	06/11/2000	22/11/2000	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1992	30/06/1993	27/12/2000	29/12/2000	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1998	30/06/1998	27/12/2000	29/12/2000	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations et coulées de boue	01/12/2003	02/12/2003	12/12/2003	13/12/2003	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2002	30/06/2002	25/08/2004	26/08/2004	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations et coulées de boue	12/09/2004	12/09/2004	11/01/2005	01/02/2005	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2004	31/03/2004	11/06/2008	14/06/2008	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2005	31/03/2005	11/06/2008	14/06/2008	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2006	31/03/2006	11/06/2008	14/06/2008	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2007	31/03/2007	07/08/2008	13/08/2008	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2007	30/09/2007	07/08/2008	13/08/2008	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations et coulées de boue	14/12/2008	14/12/2008	17/04/2009	22/04/2009	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON

Catastrophe naturelle	Début	Fin	Arrêté	Jo du	Indemnisation	
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/2008	31/03/2008	16/10/2009	21/10/2009	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations et coulées de boue	16/09/2009	16/09/2009	10/11/2009	14/11/2009	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations et coulées de boue	26/10/2012	26/10/2012	20/02/2013	28/02/2013	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations et coulées de boue	10/11/2012	11/11/2012	20/02/2013	28/02/2013	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2016	30/09/2016	25/07/2017	01/09/2017	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Inondations et coulées de boue	22/10/2019	23/10/2019	30/10/2019	31/10/2019	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2019	30/09/2019	28/07/2020	03/09/2020	<input type="radio"/> OUI	<input type="radio"/> NON

Etabli le :

Nom et visa du vendeur ou du bailleur

Visa de l'acquéreur ou du locataire

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le site portail dédié à la prévention des risques majeurs : www.georisques.gouv.fr

