

Bail dérogatoire
Accordée par la communauté de communes de Forez-Est
Atelier Partagé n°1
ZA de Bois Vert 2 - 42110 EPERCIEUX ST PAUL

Entre les soussignés :

La **COMMUNAUTE DE COMMUNES DE FOREZ EST**, établissement public de coopération intercommunale, personne morale de droit public située dans le département de la Loire, ayant son siège social sis à FEURS (Loire), 13 Avenue Jean Jaurès, dont le numéro S.I.R.E.N. est 200 065 894,
Représentée par **Monsieur Pierre VERICEL**, agissant en sa qualité de Président de ladite Communauté, et spécialement autorisé à l'effet des présentes aux termes de la délibération n°2022.019.19.07 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de Forez-Est en date du 19 juillet 2022
Ci-après dénommée « Propriétaire », d'une part,

et

La société dénommée **INNOVATION SYSTEMES**, société par actions simplifiée, dont le siège est située ZA de Bois vert 42 110 Epercieux Saint Paul,
Représentée par Monsieur Srecko **SAJNOVIC**, agissant en sa qualité de président, de ladite société, et déclarant être spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu des statuts de ladite société.

Laquelle sera joignable aux coordonnées suivantes ; savoir :

- Tél fixe : 04 77 28 37 09

- Mobile : 07 84 06 51 26

Inscription au registre du commerce et des sociétés de Saint-Etienne sous le numéro 844 013 417 en date du 21 novembre 2018.

Activité exercée : distribution et la production de produits de bâchage et de couverture de bennes ou remorques de bennes ; l'acquisition, la détention, l'exploitation directement et/ou indirectement de tous brevets d'invention et /ou droits de propriété industrielle ou intellectuelle.

Ci-après dénommée « Preneur », d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

Objet du bail :

Le propriétaire met à disposition du preneur, qui accepte, l'atelier n°1 des ateliers partagés situés sur la ZA de Bois Vert 2 à Epercieux St Paul.

De la nature juridique du bail :

Article 1 : Domanialité :

L'immeuble dans lequel sont situés les locaux faisant l'objet du présent bail fait partie du domaine privé de la communauté de communes.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20241010-187-2024B-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/10/2024

Paraphes :

Article 2 : Baux-commerciaux :

Le présent bail, du fait qu'il est conclu à titre précaire et pour une durée déterminée, n'est pas soumise à la législation sur les baux commerciaux. Les parties reconnaissent expressément le caractère précaire de ce bail et l'excluent du champ d'application des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce et du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 ; ainsi, "LE PRENEUR" ne saurait se prévaloir du bénéfice desdites dispositions sur la propriété commerciale ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux et à l'occupation ou à quelque autre droit même en cas de reconduction éventuelle de ce dernier qu'elle est explicitée au Chapitre « De la durée et des résiliations ».

La présente mise à disposition d'usage est donc soumise aux dispositions supplétives du Code Civil relatives au bail à loyer d'immeubles et aux conditions particulières précisées ci-après.

Des locaux loués.

Article 3 : Désignation :

Le propriétaire confère au preneur, qui accepte, un droit d'occupation sur les locaux désignés ci-après :
Sont mis à disposition du preneur pour son usage particulier, l'atelier n° 1 des ateliers partagés, d'une surface d'environ 340 m² ainsi que le parking en enrobé attenant.

Ainsi que lesdits lieux s'étendent, se poursuivent et comportent, le preneur déclarant en avoir une parfaite connaissance pour les avoir vus et visités.

Article 4 : Destination :

Le preneur devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil et à l'exclusion de toute autre utilisation que celle prévue ci-après :

Le preneur s'engage à utiliser les locaux loués à l'exercice destination unique et exclusive des activités déclarées ci-dessus.

Aucune autre activité ne saurait être autorisée.

Article 5 : Etat de livraison :

"LE PRENEUR" prendra les biens loués dans l'état où il se trouvera à la date de son entrée en jouissance.

"L'IMMEUBLE " fera l'objet d'une visite par les Parties en vue de dresser un état des lieux contradictoire et à frais communs concomitamment à la signature des présentes.

Il constatera avec précision l'état, si besoin, des bâtiments, la présence ou non de drainage, forage, réseau d'irrigation enterré, des clôtures et celui des terres ainsi que le degré d'entretien de ces dernières.

Passé le délai fixé ci-dessus, l'une des parties pourra établir unilatéralement un état des lieux qu'elle notifiera à l'autre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Cette dernière disposera, à compter de ladite notification, de deux mois pour faire ses observations sur le projet ou pour l'accepter. A l'expiration de ce délai de deux mois, son silence vaudra accord. L'état des lieux sera alors définitif et réputé établi contradictoirement.

Article 6 : Remise des clés :

Il sera remis au preneur, après établissement d'un état des lieux contradictoire, deux clés ouvrant les locaux loués.

Article 7 : Entretien :

Le preneur aura la charge des réparations locatives et devra rendre les lieux en bon état des dites réparations à l'expiration du présent bail. Il devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel, ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, carrelages, revêtements de sol, cloisons.

042-200065894-20241010-187-2024B-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/10/2024

Paraphes :

Il sera responsable des accidents causés par et à ces objets.

Le preneur sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du propriétaire, mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le preneur a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

Article 8 : Réparations et travaux dans l'immeuble :

Le preneur souffrira, quelque gêne qu'ils lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations, extensions et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée et, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, alors même que cette dernière excéderait quarante jours.

Le preneur devra aviser immédiatement le propriétaire de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

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

Il devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

Article 9 : Transformations et améliorations par le preneur :

Le preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du propriétaire.

En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance du propriétaire.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le preneur dans les lieux loués resteront, à la fin du présent bail, la propriété du propriétaire sans indemnité de sa part, ce dernier se réservant le droit d'exiger le rétablissement des lieux en leur état primitif par le preneur.

Article 10 : Restitution des locaux :

A l'occasion de l'expiration du bail, le preneur devra prévenir le propriétaire de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre au propriétaire de faire à l'administration fiscale les déclarations voulues.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration au terme en cours.

Des droits et obligations des parties.

Article 11 : Occupation des locaux :

Le preneur jouit de l'utilisation des locaux dans le respect des clauses du présent bail.

Article 12 : Garnissement et obligation d'exploiter :

Le preneur devra maintenir les lieux loués constamment utilisés conformément aux usages de sa profession, il devra, en outre, les garnir et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises et objets mobiliers en quantité et valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et paiements ou remboursements divers qui en sont l'accessoire.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20241010-187-2024B-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/10/2024

Article 13 : Assurances :

Le preneur devra souscrire une police d'assurances couvrant sa responsabilité civile, ainsi que les dommages causés à ses aménagements, agencements, installations, mobilier, matériels, marchandises et autres biens situés dans les locaux occupés, par l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, le bris de glace et les dégâts des eaux, à une compagnie française notoirement solvable, de même que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au propriétaire ou autres locataires.

De convention expresse, toutes indemnités dues au preneur par toute compagnie d'assurances, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du propriétaire, les présentes valant en tant que de besoin transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

Avant tout emménagement dans les locaux mis à sa disposition, le preneur adressera au propriétaire un justificatif de son assurance.

Le propriétaire s'engage également à communiquer les termes de l'assurance qu'il a souscrit en tant que propriétaire du bâtiment, sur demande du preneur.

Article 14 : Respect des prescriptions administratives et autres :

Le preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, et de manière générale à toutes prescriptions relatives à son activité de façon que le propriétaire ne puisse être ni inquiété ni recherché.

Article 15 : Réclamation des tiers ou contre des tiers :

Le preneur fera son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le propriétaire puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le propriétaire aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le propriétaire puisse être recherché.

Article 16 : Visite des lieux :

Le preneur devra laisser le propriétaire, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans des lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

Pour toute la durée du présent bail, le preneur devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 17 heures par toute personne munie de l'autorisation du propriétaire. Il devra pendant le même temps laisser le propriétaire apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le propriétaire s'engage par la même à ne pas perturber le bon fonctionnement de l'activité du preneur.

Article 17 : Interdictions diverses :

Il est interdit au preneur, sauf nécessité dans le cadre de l'exercice de son activité, dans quel cas le preneur prenant toutes mesures de sécurité et de sauvegarde du bâtiment :

- d'embarasser ou d'occuper, même temporairement, les parties de l'immeuble non comprises dans la présente location,
- d'exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris les stores, plaques et enseignes et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble. Toutefois, le preneur pourra apposer des plaques ou enseignes d'un modèle agréé par le propriétaire et aux endroits indiqués par ce dernier,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20241010-187-2024B-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/10/2024

Paraphes :

- de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs,
- toute intervention sur les structures du bâtiment ou utilisation de ces dernières (utilisation des structures de toiture pour l'accrochage de charges...).
- de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale.
- Interdiction ferme de stockage / entreposage de matières inflammables et produits dangereux

Article 18 : Gardiennage :

Le preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le propriétaire ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

Article 19 : Interruption dans les services collectifs :

Le propriétaire ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité, du téléphone, de l'alarme, ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble provenant du fait des Sociétés qui en disposent, soit de travaux ou réparations sur les installations ou de gel, le propriétaire n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le preneur des interruptions.

Il est convenu que le propriétaire devra disposer en permanence de double des clés à jour des lieux loués, à charge par l'occupant de les lui fournir à chaque modification, pour intervenir en cas d'incendie, de fuite d'eau, ou autres causes, afin de prendre toutes mesures de sauvegarde immédiate de l'immeuble. Si des dégâts devaient être occasionnés pour pénétrer dans les locaux, les conséquences seraient à la charge exclusivement du preneur,

Article 20 : Cession, sous-location :

Il est interdit au preneur :

- de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire,
- de sous-louer en tout ou en partie les locaux loués,
- de mettre son fonds de commerce en location-gérance,
- de céder son droit au présent bail,

Le preneur restera garant du paiement des redevances d'occupation précaire et charges, échus ou à échoir et de l'exécution de conditions du présent bail.

Article 21 : Informations obligatoires :

Le preneur s'engage à communiquer à titre d'information, au moment de l'entrée en location, puis annuellement (au courant du mois de janvier de chaque année), au propriétaire la situation de ses effectifs.

Le preneur s'engage également à communiquer au propriétaire tout changement de nature juridique ou d'activité.

De la durée et des résiliations.

Article 22 : Durée :

Le présent bail est consenti et acceptée à partir du 01 octobre 2024 et ce jusqu'au 31 décembre 2024.

Le preneur déclare être parfaitement informé qu'à l'expiration du présent bail, il n'aura pas de droit au renouvellement du bail, il ne pourra prétendre à aucune indemnité, de même qu'il ne pourra invoquer un droit au maintien dans les lieux.

Article 23 : Résiliation

La résiliation de la présente mise à disposition interviendra de plein droit à la date initialement prévue, le 15/10/2024.

Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20241010-187-2024B-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/10/2024

Il pourra être mis un terme au contrat avant la date d'expiration prévue au paragraphe « durée » dans les conditions ci-après :

Résiliation pour faute

Le disposant, à moins que les manquements du preneur ne soient imputables à des circonstances de force majeure dûment établies et sans préjudice des stipulations du présent bail, pourra prononcer la résiliation de plein droit sans formalité judiciaire du contrat sous la seule réserve d'une mise en demeure dûment motivée notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au titulaire et restée sans effet à l'expiration d'un délai de dix jours.

Les loyers payés d'avance par le preneur resteront acquis par le disposant, sans préjudice du droit pour ce dernier de poursuivre le recouvrement de toutes les sommes dues.

Résiliation en raison du caractère précaire du droit d'occupation consenti

En raison du caractère précaire du droit d'occupation consenti, le propriétaire se réserve le droit de mettre fin à ce bail à tout moment, à condition de notifier sa décision par lettre remise au preneur contre récépissé, 15 jours au moins avant le terme de chaque mois renouvelé.

Le preneur pourra mettre fin au présent bail avant son terme à condition de notifier sa décision au propriétaire par lettre recommandée avec accusé réception, 15 jours au moins avant le terme de chaque mois renouvelé.

Article 24 : Destruction de lieux loués :

Si des locaux loués viennent à être détruits en totalité par un évènement indépendant de la volonté du propriétaire, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou de l'autre des parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice, pour le propriétaire, de ses droits éventuels contre le preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Des conditions financières.

Article 25 : Redevance d'occupation précaire et charges :

Le présent bail est consenti et acceptée moyennant une redevance d'occupation précaire mensuelle de 1 050 € HT, que le preneur s'oblige à payer au propriétaire mensuellement par terme à échoir.

Les paiements devront être effectués auprès de la Trésorerie de Feurs

Article 26 : Remises.

Sans objet.

Article 27 : Indexation :

Sans objet.

Article 28 : Dépôt de garantie :

Sans objet

Article 29 : Charges, prestations et taxes :

Le preneur remboursera au propriétaire sa quote-part des charges, prestation et taxes ci-après, en plus de la redevance mensuelle :

- gardiennage s'il existe (sans objet),
- entretien et nettoyage des parties communes, des espaces verts et du bâtiment (sans objet)
- taxes municipales, intercommunales et autres.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20241010-187-2024B-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/10/2024

Paraphes :

L'ensemble de ces charges sera réparti au prorata de la surface louée.

Ces remboursements seront faits au propriétaire en une fois.

Le preneur réglera directement aux divers prestataires les charges de distribution d'eau, d'électricité, de téléphone, de gaz, le service de ramassage des ordures et tous autres frais directs.

Article 30 : Forfait d'installation :

Aucun forfait d'installation ne sera demandé au preneur.

Article 31 : Impôts et taxes :

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au propriétaire, le preneur devra payer tous impôts, contributions ou taxes lui incombant et dont le propriétaire pourrait être responsable à un titre quelconque et il devra en justifier à toute réquisition du propriétaire, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

Article 32 : Clause résolutoire :

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de redevance d'occupation précaire ou de remboursement de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, et contenant déclaration par le propriétaire de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au propriétaire, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice. Et dans le cas où le preneur se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Lyon et exécutoire par provision nonobstant appel.

Article 33 : Frais :

Sans objet.

Des dispositions diverses.

Article 34 : Tolérances :

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

Article 35 : Règlement intérieur :

La signature du présent bail emporte adhésion aux dispositions prévues dans le règlement de la ZA de Bois Vert de la communauté de communes, annexé au présent bail. Le preneur se conformera aux règlements, notamment en ce qui concerne les modalités d'accès aux lieux mis à sa disposition.

Article 36 : Election de domicile :

Pour l'exécution de présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Article 37 : Etat des risques naturels, miniers et technologiques : réglementation générale

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, ~~sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet,~~ ^{Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur} ~~un état des risques naturels et~~ ^{042-200061894-20241010_187_2024B-AU}

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/10/2024

Paraphes :

technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre 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, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI. - Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. »

Article 38 : Plan de prévention des risques naturels prévisibles

Aux termes 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 "L'IMMEUBLE" faisant l'objet des présentes est exposé.

Le disposant déclare qu'à sa connaissance :

- "L'IMMEUBLE" objet de la présente mise à disposition n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L 125-2 du Code des Assurances) ou technologiques (article L 128-2 du Code des Assurances).

- et que la Commune d'EPERCIEUSX SAINT PAUL (Loire) est concernée par un plan de prévention des risques naturels et technologiques prescrit ou approuvé et pour laquelle un arrêté individuel :

- **Arrêté préfectoral N°05-06 en date du 1^{er} février 2006 mis à jour par l'arrêté 152 DDPP en date du 2 mai 2011 :**

- **Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles - Inondation de la Loire approuvé le 9 mars 1976.**

- **Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles - Inondation de la Loire prescrit le 29 juillet 2009.**

A ce titre, le disposant a produit un état des risques naturels et technologiques dont une copie est jointe aux présentes.

Article 39 : Absence de sinistre

"L'IMMEUBLE" dont dépend les biens et droits immobiliers présentement mis à disposition est situé hors zone à risques.

Le disposant déclare que la Commune d'EPERCIEUSX SAINT PAUL (Loire) a fait l'objet des arrêtés préfectoraux de catastrophes naturelles pour les risques et aux dates suivantes ; savoir :

RISQUE RECONNU	DATE ARRÊTÉ	DATE JO
Tempête	18/11/1982	19/11/1982
Poids de la neige, chute de neige	15/12/1982	22/12/1982
Inondations et coulées de boue	21/06/1983	24/06/1983
Inondations et coulées de boue	12/05/1997	25/05/1997
Inondations et coulées de boue	12/12/2003	13/12/2003

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20241010-187-2024B-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/10/2024

Inondations et coulées de boue	24/12/2008	31/12/2008
--------------------------------	------------	------------

Et qu'à sa connaissance, l'ensemble immobilier dont dépendent les biens et droits immobiliers présentement mis à disposition n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle visée par l'article L.125-2 du Code des assurances.

Article 40 : Zone de sismicité

Il est ici précisé que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité 2 (faible) et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un état des risques établi et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Article 41 : Consultation des bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

1°) La consultation de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services) a révélé qu'il existe sur la Commune d'EPERCIEUX SAINT PAUL un site dans un rayon de 500m.

2°) La consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) a révélé que la Commune d'EPERCIEUX SAINT PAUL n'est pas référencée dans cette base.

3°) La consultation de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire a révélé que la Commune d'EPERCIEUX SAINT PAUL n'est pas référencée dans cette base.

Article 42 : Situations

Sont ainsi ci-après rapportés les éléments et documents suivants ; savoir :

- l'information sur les risques naturels et technologiques de la Commune d'EPERCIEUX SAINT PAUL,
- l'état des risques naturels, miniers et technologiques de "L'IMMEUBLE" objet des présentes,
- le Plan de situation,


Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20241010-187-2024B-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/10/2024

- L'Information sur les risques naturels, miniers et technologiques de la Commune d'EPERCIEUX SAINT PAUL



LIBERTÉ • ÉGALITÉ • FRATERNITÉ
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Préfecture de la Loire

Commune de EPERCIEUX-SAINTE PAUL

Informations sur les risques naturels et technologiques
pour l'application des I, II, III de l'article L 125-5 du code de l'environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral
n° 05-06 du 1^{er} février 2006 mis à jour le 2 mai 2011 par arrêté 152-DDPP-2011

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn]
La commune est située dans le périmètre d'un PPR n oui non

approuvé	date <u>9 mars 1976</u>	aléa <u>Inondation de la Loire</u>
prescrit	date <u>29 juillet 2009</u>	aléa <u>Inondation de la Loire</u>
	date	aléa
	date	aléa
	date	aléa
	date	aléa
	date	aléa
	date	aléa

Les documents de référence sont :
PSS de la Loire valant PPR Consultable sur Internet

Consultable sur Internet

Consultable sur Internet

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]
La commune est située dans le périmètre d'un PPR t oui non

	date	effet
	date	effet
	date	effet

Les documents de référence sont :
 Consultable sur Internet

Consultable sur Internet

Consultable sur Internet

4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité
en application des articles R 563-4 et R 125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255 (à partir du 1^{er} mai 2011)

La commune est située dans une zone de sismicité Forte zone 5 Moyenne zone 4 Modérée zone 3 Faible zone 2 Très faible Zone 1

pièces jointes

5. Cartographie
extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus

PSS de la Loire : Carte de zonage réglementaire

Sismicité : Zonage réglementaire de la région Rhône-Alpes

6. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique
La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail www.prim.net dans la rubrique « Ma commune face aux risques »

Date : mai 2011 Le préfet de département

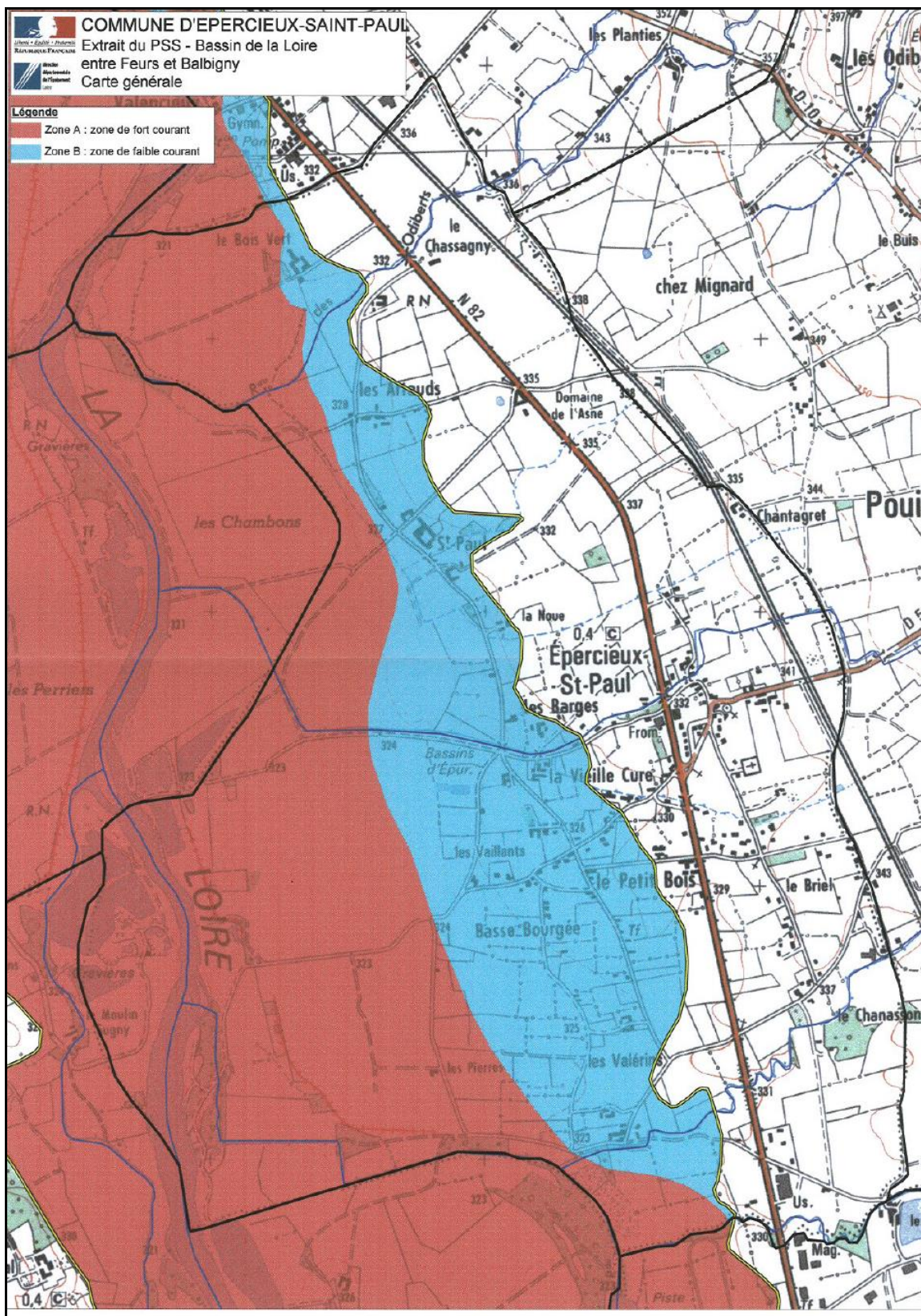
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20241010-187-2024B-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/10/2024

- Carte Loire- EPERCIEUX SAINT PAUL



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20241010-187-2024B-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/10/2024

présentes - L'Etat des risques naturels, miniers et technologiques de "L'IMMEUBLE" objet des

Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

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

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

n° 05-06 du 01/02/08 mis à jour le 02/05/11
 Adresse de l'immeuble ZA Bois Vert II code postal ou Insee 42110 commune EPERCIERES SAINT PAUL

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

- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N
 - prescrit anticipé approuvé date 09/03/16
 - ¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
 inondations autres
 - > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN
 - ² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés : oui non

- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR N
 - prescrit anticipé approuvé date 29/09/09
 - ¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
 inondations autres
 - > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN
 - ² 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 date / /
 - ³ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
 mouvement de terrain autres
 - > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM
 - ⁴ Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés : 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'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé
 - effet toxique effet thermique effet de surpression
 - ⁵ Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :
 - > L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé : oui non
 - > L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement : oui non
 - > L'immeuble est situé en zone de prescription
 - ⁶ Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés : oui non
 - ⁶ Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location. : oui non

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20241010-187-2024B-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/10/2024

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

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

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

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

Information relative à la pollution de sols

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

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

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

vendeur / bailleur

CCFE

date / lieu

acquéreur / locataire

INNOVATION
SYSTÈMES
et
INNOVATION
TECHNOLOGIES

Information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions de sols,
pour en savoir plus... consultez le site Internet :
www.georisques.gouv.fr

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 où 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 : sinistres 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

Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie - Arche Nord 925055 La Défense cedex
<http://www.developpement-durable.gouv.fr>

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20241010-187-2024B-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/10/2024

PAGE DES SIGNATURES

Fait en **DEUX (2) EXEMPLAIRES** sur **15 PAGES**, chaque page étant paraphée.

Fait à Feurs, le

Pour "LE PRENEUR"
INNOVATION SYSTEMES

Le Président
Srecko SAJNOVIC

Pour "LE PROPRIETAIRE"
COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE FOREZ-EST

Le Président
Pierre VERICEL

*Veillez faire précéder la signature de la mention « lu et approuvé »
Ne pas oublier de parapher par vos initiales chaque page du bail*

Documents annexés à la présente convention :

1. Extrait K Bis du preneur,
2. Règlement intérieur des ateliers partagés – Sans objet-
3. Règlement de la ZA de Bois Vert,
4. Etat des lieux contradictoire,
5. Liste des clés remises,
6. Assurance du preneur sur les locaux loués,
7. Copie du contrat d'assurance propriétaire,
8. Consignes de sécurité,
9. Fiche contacts,
10. R.I.B. de la communauté de communes (Banque de France),
11. Plan du bâtiment.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20241010-187-2024B-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/10/2024