

COMMUNAUTE DE COMMUNES FOREZ-EST

Résidence d’Entreprises

Bail précaire et dérogatoire

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La **COMMUNAUTE DE COMMUNES DE FOREZ EST**, Etablissement 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 ayant tous pouvoirs à l’effet des présentes en vertu d’une délibération du Conseil de cette dernière en date du **19/07/2022**,

Observations étant ici faites :

- qu’un extrait de ladite délibération a été notifié à la Sous-Préfecture de MONTBRISON (Loire),
- et que **Monsieur Pierre VERICEL**, es qualité, affirme n’avoir reçu de la Sous-Préfecture de MONTBRISON (Loire) aucune notification d’un recours devant la juridiction administrative.

D’une part,
Ci-après dénommée « le Concédant »

ET :
La Société dénommée « **T.2.M.P.** », Société Par Actions Simplifiée, dont le siège social est à CHAZELLES SUR LYON, Montfuron, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de St-Etienne et identifiée sous le numéro S.I.R.E.N 790 527 964.
Représentée aux présentes par **Monsieur Franck PALLANDRE**, agissant en sa qualité de président de ladite Société et autorisé aux présentes en vertu des statuts de ladite Société.

D’autre part,
Ci-après dénommé « l’Occupant »

Il est conclu un bail à durée déterminée portant sur les locaux ci-dessous désignés.

Préalablement au bail, objet des présentes, le Concédant expose ce qui suit :

EXPOSE

Les locaux, objets du présent bail, sont inclus dans un immeuble à l’usage exclusif de la Résidence d’Entreprises Forez Est, installée 348 rue de Montfuron à Chazelles-sur-Lyon.

Cette Résidence offre une formule d’hébergement dite « **hôtel d’entreprises** », dont l’objet est d’aider à l’implantation d’entreprises en leur fournissant des locaux adaptés pendant la période nécessaire au développement de leur activité et à leur intégration dans le tissu économique local. L’entreprise accueillie dans la Résidence en formule « hôtel » est appelée à prévoir son départ des locaux au plus tard au terme conventionnel du présent bail – ou par exemption au terme conventionnel de la prorogation du présent bail.

D’autre part, l’Occupant s’engage sur l’honneur par la présente à être à jour de ses cotisations sociales et fiscales pour l’année en cours.

Le Concédant pourra à tout moment s’assurer que la situation de l’Occupant relève bien à la fois de la pérennité des conditions qui ont justifié de son agrément, et que l’évolution de son dossier le place bien toujours en situation de cet agrément. Ainsi, cette convention prendra fin en même temps que les raisons déterminantes qui ont conduit à la conclure.

En conséquence, l’Occupant s’engage à quitter la Résidence dès qu’il lui sera demandé, afin de permettre à la Résidence d’accueillir de nouvelles entreprises. Par ailleurs, il a été convenu entre le Concédant et l’Occupant ce qui suit :

Le Concédant ne peut pour ces motifs assurer l’Occupant ni d’une durée déterminée d’occupation, ni a fortiori d’un maintien dans les lieux, ou d’un droit quelconque à renouvellement du présent bail.

En conséquence, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 –OBJET

Le Concédant donne à l’Occupant, qui l’accepte, bail à loyer à titre précaire et dérogatoire et à durée déterminée les locaux désignés ci-après.

ARTICLE 2 – REGLEMENTATION

Le présent bail, du fait qu’il est conclu pour une durée d’un an, n’est pas soumis aux dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60 du Code de Commerce et à celles du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 modifié ; ainsi, " l’Occupant 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 poursuite éventuelle de ce dernier en bail traditionnel telle qu’elle est explicitée au Paragraphe « CONGES - RESILIATION – PROROGATION EVENTUELLE ».

Le présent bail est donc soumis aux dispositions supplétives du Code Civil relatives au bail à loyer d’immeubles et aux conditions particulières précisées ci-après.

ARTICLE 3 – DESIGNATION DES LOCAUX

Dans l’immeuble sis à Chazelles-sur-Lyon (Loire), ZI de Montfuron, (ledit immeuble comportant un rez-de-chaussée et un étage)

- **Un lot n° 2 d’une superficie de 98.60 m²**, outre la jouissance commune des locaux à usage collectif de la Résidence ;
- **Nature du lot : Atelier**

ARTICLE 4 – LA DUREE

Le présent bail est consenti pour une période déterminée de 12 mois à compter du 01/01/2024 pour se terminer le 31/12/2024.

ARTICLE 5 – CONGES - RESILIATION – PROROGATION EVENTUELLE

En raison du caractère précaire et dérogatoire du présent bail consenti, le Concédant se réserve le droit de mettre fin aux présentes à tout moment sans avoir de justifications à fournir sous préavis de deux mois notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le Concédant se réserve également le droit de demander le déménagement de l’occupant au sein de la Résidence dans le cas de l’arrivée d’une nouvelle entreprise en formule pépinière.

En cas de défaut de paiement du loyer, de ses accessoires ou des charges afférentes à la présence du créateur dans la Résidence, en cas d’inexécution d’une clause du présent titre d’occupation, la clause résolutoire du bail pourrait s’appliquer de plein droit.

De son côté, l’Occupant pourra mettre fin au présent bail à tout moment, avec un préavis de 2 mois, notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

En conséquence, et de convention expresse entre les parties formant la condition déterminante de ce bail, sans laquelle il n’aurait pas été conclu, le présent bail est exclu du champ d’application des dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60 du Code de Commerce et de celles du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 modifié.

Compte tenu de la destination particulière de l’immeuble (l’hébergement provisoire d’entreprises) le bail ainsi conclu pour une période initiale de 12 mois peut être exceptionnellement prorogé sur décision du Concédant.

La non-prorogation du bail n’entraîne aucune indemnité d’éviction au profit de l’Occupant.

L’Occupant, pour sa part, déclare être parfaitement informé qu’il ne pourra pas bénéficier d’un droit de renouvellement du présent bail à son expiration, ni à une quelconque indemnité, et qu’il ne pourra de même invoquer un droit au maintien dans les lieux.

ARTICLE 6 –LOYER

Le présent bail, est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel qui sera appliqué pour la durée de 12 mois du présent bail : **555 €HT /mois dont 60€/mois de provision pour charges (détaillées ci-après).**

Ce loyer s’entend hors taxes pour la surface louée (hors surfaces communes) indiquée à l’article 3 - Désignation des locaux.

Accusé de réception - Ministère de l’Intérieur

042-200065894-20240206-26-2024-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/02/2024

La TVA sera due en sus du montant hors taxe précité au taux servi de **20 %** du montant hors taxe du loyer et sera acquittée par l'Occupant en même temps que le loyer.

Le loyer comprend les services suivants :

- Accueil commun (accueil visiteurs + réception colis + distribution et envoi courrier)
- Accès internet fibre optique
- Salle de réunion (capacité : 15 personnes), vidéoprojecteur sur réservation
- Accès espace kitchenette (café/thé compris)
- Service reprographie : scan, forfait trimestriel de 90 copies (noir et blanc) et 90 copies couleurs /mois
Fax : 5 fax émis/semaine
- Charges de gaz faisant l'objet d'une régularisation annuelle en décembre de chaque année au prorata des surfaces occupées.
- Charges des parties communes (eau, électricité, chauffage, entretien/nettoyage, maintenance Reprographie) faisant l'objet d'une régularisation annuelle en décembre de chaque année au prorata des surfaces occupées.

Le loyer exprimé exclut de son montant :

1-Les prestations à la carte (options en sus) alors facturées en sus si l'Occupant les utilise à savoir :

- Ligne téléphonique (appels illimités vers mobiles et fixes) : 12,40€HT/mois
- Affranchissement courrier
- Reprographie/impression : Si dépassement du forfait,
. A4 noir et blanc (R/V) : 0,02€/unité et A4 couleur (R/V) : 0,08€/unité
.A3 noir et blanc (R/V) : 0,03€/unité
.A3 couleur (R/V) : 0,15€/unité
- Reliure : 1€
- Plastification : 1€
- Fax : 0,20€/envoi

Les tarifs des prestations à la carte ci-dessus précisés sont revus chaque année en janvier.

Le montant définitif des charges sera liquidé, soit au départ de l'Occupant si le départ intervient avant la fin de l'exercice en cours, soit le 31 décembre de chaque année.

Le règlement du loyer est **mensuel à terme échu**. A réception du titre de recette, le règlement est à effectuer :

- par chèque à l'ordre du Trésor Public
- ou par virement bancaire au Trésor Public de Feurs en indiquant le libellé et le numéro du titre
- ou par prélèvement en remplissant le mandat et le contrat de prélèvement automatique.

ARTICLE 7 – AMENAGEMENTS SPECIFIQUES

La réalisation des travaux spécifiques, préalablement agréés par le Concédant (câbles électriques ou informatiques, cloisons de division, ventilation, amenée de fluides, etc...), sera intégralement à la charge de l'Occupant, qui restituera à ses frais les locaux en leur état d'origine, à moins que le Concédant ne préfère conserver lesdits travaux sans indemnité à sa charge. A défaut, l'Occupant devra rembourser au Concédant les frais de remise en état initial des locaux.

Pour des raisons de sécurité et de conformité et de respect des normes imposées, les aménagements demandés par l'Occupant et liés à l'alimentation en électricité et en gaz des locaux privatifs sont conduits par le Concédant qui refacture euro par euro à l'Occupant le coût des travaux ainsi générés.

Il est interdit à l'Occupant d'effectuer tous les travaux d'aménagement entraînant modification de l'immeuble. Même l'installation de mobilier ou de matériel fixé aux parois (sols, murs, plafonds) devra avoir reçu l'accord préalable du Concédant.

A défaut de cet accord préalable, le Concédant pourra mettre fin à l'occupation de l'Occupant sans indemnité, et sans préavis.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20240206-26-2024-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/02/2024

ARTICLE 8 – REGLEMENT INTERIEUR

La signature du présent bail emporte adhésion au règlement intérieur du bâtiment, un exemplaire dudit règlement étant annexé au présent bail (annexe 1). Ce règlement définit notamment les conditions de jouissance des parties communes, équipements et services communs de la Résidence d’entreprises.

ARTICLE 9 – DEPOT DE GARANTIE

Un **dépôt de garantie égal à 1 mois de loyer (hors provision pour charges)** sera versé par l’Occupant lors de la signature des présentes. Ce dépôt de garantie, non productif d’intérêts pour l’Occupant, permettra de décompter toutes sommes pouvant rester dues au Concédant par l’Occupant lors de son départ, tels qu’indemnités, charges, taxes, travaux de remise en état, frais de contentieux, sans que cette liste soit limitative. En aucun cas, l’Occupant ne pourra agir par compensation pour les sommes qui sont dues par lui, pas même lors de son départ.

La restitution du dépôt de garantie si elle a lieu d’être opérée sera opérée dans un délai de deux mois à compter de la considération de cette dernière actée par la restitution des clefs et l’état des lieux sortant.

ARTICLE 10 – CESSION

L’Occupant ne pourra céder, sous quelque forme que ce soit, ses droits au présent bail.

ARTICLE 11 – SOUS LOCATION

L’Occupant ne pourra sous-louer tout ou partie des locaux donnés à bail ni les prêter, même à titre gratuit (sauf à une société de son groupe). Il ne pourra donner son fonds en location-gérance, ni se substituer ou y domicilier qui que ce soit.

ARTICLE 12 – ASSURANCE

L’Occupant souscrira une police d’assurance couvrant sa responsabilité civile, le recours des voisins et des tiers, ainsi que les dommages causés aux aménagements, agencements, installations, matériels, mobiliers et autres biens situés dans les locaux occupés, par l’incendie, l’explosion, les risques électriques, les dégâts des eaux et les risques naturels.

A son entrée dans les lieux, il adresse au Concédant une copie de sa police d’assurance, ainsi qu’une copie de toute nouvelle police ultérieure.

L’Occupant renonce, en outre, à tout recours contre le Concédant et ses assureurs en cas d’incendie, de vol, de responsabilité civile, de dégâts des eaux (y compris les infiltrations au travers des toitures) et pour tout autre risque dont seraient victimes ses agencements, mobiliers, matériels, marchandises, etc.

Le Concédant renonce, en outre, à tout recours contre l’Occupant et ses assureurs pour tout risque locatif, l’Occupant renonçant, par réciprocité, à tout recours contre le propriétaire et ses assurances.

Cette renonciation à recours devra figurer dans la police d’assurance souscrite par l’Occupant.

Il déclare avoir pris connaissance des dispositions imposées en la matière par le Concédant.

ARTICLE 13 – RESPONSABILITE

L’Occupant devra laisser visiter les lieux à toute époque par les représentants de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DE FOREZ EST aux fins de vérifications de l’exécution des clauses du présent contrat.

Au moment de quitter les lieux, l’Occupant devra rendre les clés au représentant de la Résidence, à l’exclusion de toute autre personne. L’ensemble des clés devra être remis, lors du départ de l’Occupant, à la personne réalisant l’état des lieux. En cas de perte ou de clé non restituée, il sera retenu 15 euros par clé sur la caution.

L’Occupant devra laisser les locaux vides de tout meuble et objet et en état de propreté. A défaut, il devra rembourser le Concédant du montant des travaux de nettoyage des locaux.

Il est expressément convenu qu’en cas d’inexécution des conditions énoncées ci-dessous ou de l’une d’entre elles, 15 jours après sommation d’exécution, le contrat sera résilié de plein droit sans qu’il soit besoin de remplir les formalités judiciaires.

Il est par ailleurs précisé que 75% du coût du loyer sera facturé sur la base de la formule hôtel à l’Occupant jusqu’à l’évacuation et la libération complète des locaux. Tout mois entamé sera dû entièrement.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20240206-26-2024-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/02/2024

ARTICLE 14 – CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme du loyer ou de remboursement des frais, charges et 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 resté sans effet, et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de formuler 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 simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal compétent du lieu de l'immeuble et exécutoire par provision, nonobstant appel. Toutefois, les parties, c'est-à-dire l'occupant et le bailleur, ont la faculté d'exercer un recours en présence d'une faute lourde. Par ailleurs, une concertation gracieuse entre les parties devra être privilégiée avant d'envisager un recours contentieux.

ARTICLE 15 – ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

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, un état des risques naturels et 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 16 – PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

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 Concédant" déclare qu'à sa connaissance :

- "L'IMMEUBLE" objet de la présente vente 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).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20240206-26-2024-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/02/2024

- et que la Commune de CHAZELLES SUR LYON (Loire) n’est pas concernée par un plan de prévention des risques naturels et technologiques prescrit ou approuvé et pour laquelle un arrêté individuel existe :

Arrêté en date du 2 mai 2011.

A ce titre, il a produit un état des risques naturels et technologiques dont une copie demeurera ci-annexée aux présentes après mention.

ARTICLE 17 – ABSENCE DE SINISTRE

"Le Concédant" déclare que la Commune de CHAZELLES SUR LYON (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	12/12/2003	13/12/2003
Inondations et coulées de boue	24/12/2008	31/12/2008

ARTICLE 18 – ZONE DE SISMICITE

Il est ici précisé que les immeubles objets des présentes se situent 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 fournis par "Le Concédant" en date de ce jour et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-joint et annexé après mention accompagné des cartes de zonage règlementaire.

ARTICLE 19 – CONSULTATION DES BASES DE DONNEES 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 de CHAZELLES SUR LYON deux sites concernés :

- *Etablissements FIOL, 7 rue Jules Ferrier, Activité terminée (Traitement et revêtement des métaux, traitement de surface, sablage et métallisation, traitement électrolytique, application de vernis et peintures),*

- *Etablissements Eugène Guyot, Boulevard du Nord, En cours d’actualisation, (Traitement et revêtement des métaux, traitement de surface, sablage et métallisation, traitement électrolytique, application de vernis et peintures).*

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 de CHAZELLES SUR LYON 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 de CHAZELLES SUR LYON n’est pas référencée dans cette base.

Accusé de réception - Ministère de l’Intérieur

042-200065894-20240206-26-2024-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/02/2024

- Situation de l’Immeuble,

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 28 du Code de l'environnement

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral n° 152DDPP2011 du 2 MAI 2011 mis à jour le

informations relatives au bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse

ZI de Montfuron code postal 42140 commune CHAZELLES/LYON

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels prescrit ¹ oui non

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels approuvé ¹ oui non

¹ si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à :

inondation <input type="checkbox"/>	crue torrentielle <input type="checkbox"/>	mouvements de terrain <input type="checkbox"/>	avalanches <input type="checkbox"/>
sécheresse <input type="checkbox"/>	cyclone <input type="checkbox"/>	remontée de nappe <input type="checkbox"/>	feux de forêt <input type="checkbox"/>
séisme <input type="checkbox"/>	volcan <input type="checkbox"/>	autres <input type="text"/>	

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

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels ² oui non

² si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés oui non

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

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers prescrit ³ oui non

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

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers approuvé ³ oui non

³ si oui, les risques miniers pris en compte sont liés à :

mouvements de terrain autres

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

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR miniers ⁴ oui non

⁴ si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés oui non

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

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

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

effet toxique effet thermique effet de surpression

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR technologiques approuvé oui non

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

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR technologiques ⁶ oui non

⁶ si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR technologiques ont été réalisés oui non

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

en application des articles R 583-4 et D 583-8-1 du Code de l'environnement

> L'immeuble est situé dans une commune de sismicité zone 5 zone 4 zone 3 zone 2 zone 1

forte moyenne modérée faible très faible

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

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

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

vendeur/bailleur – acquéreur/locataire

8. Vendeur - Bailleur

rayez la mention inutile Nom Prénom

9. Acquéreur - Locataire

10. Lieu / Date à le

Attention !

S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20240206-26-2024-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/02/2024

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>

Etabli en DEUX (2) EXEMPLAIRES sur 13 PAGES à Chazelles-sur-Lyon (Loire),
Le

Pour le Concédant,
M. Pierre VERICEL
Président de la CCFE

Pour l'Occupant
Franck PALLANDRE
Président T.2.M.P.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20240206-26-2024-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/02/2024

COMMUNAUTE DE COMMUNES FOREZ-EST RESIDENCE D’ENTREPRISES

ANNEXE 1 : REGLEMENT INTERIEUR

Les occupants de la Résidence d’entreprises Forez-Est déclarent adhérer aux règles ci-dessous énoncées et reconnaissent avoir été informés que toute contravention à ces règles pourra constituer un motif de congé donné à l’Occupant par le Concédant.

Les règles ci-dessous énoncées ont été établies afin d’assurer aux occupants une bonne qualité d’occupation des lieux, et de préserver l’image de marque de la Résidence.

Article 1 – L’Occupant devra veiller à n’occuper que les surfaces qui lui ont été attribuées aux termes du bail à durée déterminée dont il est titulaire. A ce titre, il ne pourra entreposer de mobilier ou du matériel dans les parties communes, même temporairement, sauf sur autorisation et désignation expresse par le Concédant d’un lieu dédié à cet effet.

Article 2 – L’Occupant devra veiller, lors des livraisons le concernant, à prendre toutes les mesures utiles afin d’assurer la protection si nécessaire des sols, murs, cloisons et portes ou autres parties meubles, immeubles, privatives et collectives.

Article 3 – L’Occupant ne devra pas surcharger les planchers, la limite étant de 1 500 kg / m² au rez-de-chaussée et 500 kg / m² à l’étage.

Article 4 – L’Occupant ne pourra en aucun cas modifier la disposition des cloisons périphériques de son local sans l’accord préalable exprès et écrit du Concédant.

Article 5 – L’Occupant ne pourra en aucun cas accéder au coffret électrique privatif – dit « baie de brassage » - sans en avoir au préalable demandé l’autorisation au Concédant.

Article 6 – L’Occupant ne pourra se raccorder au réseau de distribution d’eau de la Résidence qu’avec l’accord préalable du Concédant, et la pose d’un compteur individuel à la charge de l’Occupant, sauf convention contraire proposée par le Concédant.

Article 7 – Le Concédant pourra climatiser les locaux privatifs des Occupants qui lui en feront la demande, tous travaux et suggestions étant à la charge de l’Occupant. Les consommations électriques inhérentes au moteur seront privatives, ainsi que la location annuelle du matériel, le cas échéant.

Article 8 – L’Occupant ne pourra évacuer de liquides dus à son activité, ainsi que des substances ou produits chimiques dans les réseaux sans avoir informé le Concédant de la composition de ces liquides, ce afin de prévenir une dégradation ou une obstruction des réseaux.

Article 9 – L’Occupant devra installer à ses frais dans son local tout moyen de lutte contre l’incendie qui pourrait être rendu obligatoire par son activité. Ces moyens feront l’objet par la suite d’un contrat annuel de vérification.

Article 10 – L’Occupant reste seul responsable de la bonne fermeture de ses locaux.

Article 11 – L’activité entretenue dans les lieux ne devra jamais constituer de trouble pour l’environnement, soit en raison du bruit, des vibrations, des odeurs ou des déchets. L’Occupant veillera en particulier à ce que son activité ne perturbe pas les flux électriques du bâtiment, les réseaux de transmission hertziens, par câbles ou par radio.

Article 12 – Le nettoyage intérieur des locaux sera effectué aux frais de l’Occupant ; les déchets seront évacués directement vers les poubelles du bâtiment.

Article 13 – L’Occupant devra respecter la signalétique de son local qui devra être conforme aux normes définies par le Concédant et ne pourra pas placer d’enseignes à l’extérieur ni coller d’affichettes sur les vitres extérieures de son local.

Article 14 – Chaque Occupant est responsable de son personnel, de ses fournisseurs et de ses visiteurs et s’engage à veiller au respect du règlement intérieur par ces derniers.

Article 15 – Pour une bonne sécurité, chaque Occupant quittant le bâtiment en dernier devra veiller à refermer correctement les portes d’accès au bâtiment, ainsi que le portail après 21h00, ou devra respecter les règles et procédures d’accès en cas d’installation d’un système d’alarme et de télésurveillance.

Article 16 – L’Occupant fera vérifier chaque année et à ses frais la conformité de son installation électrique au regard de la réglementation du travail.

Article 17 – Les animaux domestiques ne sont pas tolérés, sauf autorisation expresse du gestionnaire de la Résidence.

Article 18 – Toutes les parties communes de la Résidence sont une zone non-fumeur.

Article 19 – Le matériel mis à la disposition par le Concédant aux Occupants n’est pas autorisé à sortir de l’enceinte de la Résidence d’entreprises Forez-Est, sauf autorisation expresse et écrite précisant les conditions d’utilisation.

Article 20 – L’Occupant ne doit en aucune façon troubler les autres occupants de la Résidence d’entreprises en termes de tranquillité, de salubrité et de bonnes mœurs.

Article 21 – Le non-respect par un occupant d’au moins un des articles du présent Règlement intérieur entraînera l’exclusion immédiate de celui-ci.

Article 22 –L’Occupant devra occuper les lieux par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil. Les locaux devront être et demeurer affectés à usage de bureau ou d’atelier et être utilisés directement par l’Occupant pour l’activité correspondant à son objet, à l’exclusion de toute autre activité.

Article 23 – Un état des lieux contradictoire sera dressé entre les 2 parties lors de l’entrée de l’Occupant dans les lieux, et lors de la sortie en fin de contrat de location.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-200065894-20240206-26-2024-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/02/2024

Article 24 –L’Occupant prendra les lieux dans l’état où ils se trouvent au jour de l’entrée en jouissance. Il sera réputé les avoir reçus en bon état, à défaut d’avoir fait établir un état des lieux, dans la quinzaine des présentes, à ses frais, en présence du Concédant.

Il s’engage à maintenir les locaux en bon état d’entretien et à assurer toutes les réparations qui s’avèreraient nécessaires à l’exécution de celles définies à l’article 606 du Code civil.

Il ne pourra rien modifier dans la disposition des lieux loués sans une autorisation préalable et écrite de la CCFE.

L’occupant ne devra troubler en aucune façon le voisinage et il se conformera au règlement intérieur de la Résidence d’entreprises Forez-Est.

Article 25 – Il est interdit à l’Occupant :

- de concéder la jouissance des lieux à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire ;
- de céder son droit à la présente convention, même à l’acquéreur de son fonds de commerce.

Etabli en deux exemplaires, à Chazelles sur Lyon, le

Pour le Concédant,
M. Pierre VERICEL
Président de la CCFE

Pour l’Occupant
Franck PALLANDRE
Président T.2.M.P.