

BAIL COMMERCIAL

COPIE

Entre les soussignés :

. La société BCCAF

Société civile immobilière au capital de 1.000 euros

Dont le siège social est 105, route de Pau – 65700 Maubourguet

Immatriculée au RCS de Tarbes et identifiée au Répertoire National des Entreprises sous le n° SIREN 453.078.321

Représentée par Monsieur Bruno Duvin, cogérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes

**ci-après désigné le "bailleur",
d'une part,**

et :

. La société DARTIGUES - DUVIN

Société en nom collectif au capital de 3.048,98 euros

Dont le siège social est 64, rue de l'Hôtel de Ville – 65700 Maubourguet

Immatriculée au RCS de Tarbes et identifiée au Répertoire National des Entreprises sous le n° SIREN 319.244.935

Représentée par Madame Christine Duvin, cogérante, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes

**ci-après désigné "le locataire",
d'autre part,**

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

La SCI BCCAF donne à bail à loyer conformément aux dispositions des articles L 145-1 à L 145-51 du code de commerce à la SNC DARTIGUES – DUVIN, ce qui est accepté par Madame Christine Duvin, ès-qualité, les locaux désignés ci-après :

DESIGNATION

Dans un immeuble situé 234, rue Georges Clémenceau – 65700 Maubourguet, un local en rez-de-chaussée élevé d'un premier étage et cour intérieure, étant précisé que ledit immeuble est mitoyen de l'immeuble sis 64, rue de l'Hôtel de Ville – 65700 Maubourguet dans lequel est exploitée, par le preneur aux présentes, la pharmacie Moulédous.

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

m

1

cd

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années qui commencera à courir le 1^{er} novembre 2006 avec faculté pour le preneur seul de faire cesser le bail à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le bailleur six mois au moins à l'avance et par acte extrajudiciaire.

DESTINATION

Le preneur devra occuper les lieux loués par lui même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil et pour l'exercice de son activité de pharmacie à l'exclusion de toutes autres activités.

ETAT DE LIVRAISON

Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance. Il sera réputé les avoir reçus en bon état à défaut d'avoir fait établir, dans la quinzaine des présentes, à ses frais et en présence du bailleur, ou lui dûment appelé, un état des lieux.

ENTRETIEN

Le preneur aura la charge des réparations locatives et devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration du 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 ou rideaux de fermeture, les glaces, vitres et vitrines, parquets, carrelages, revêtement de sols et boiseries.

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

Il prendra toutes précautions contre le gel. Il fera procéder au ramonage annuel des conduits de fumée à son usage.

Le bailleur n'est tenu qu'à l'exécution des grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du code civil.

Le preneur sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du bailleur, 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.

REPARATION ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE

Le preneur souffrira, quelque gêne qu'elles lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni réduction 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.

M

Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu pour 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 de fuites de toutes natures, 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.

TRANSFORMATIONS ET AMELIORATIONS PAR LE PRENEUR

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

En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Le locataire aura à sa charge exclusive tous les travaux d'installation (branchements et alimentation électriques, sanitaires, chauffage, climatisation et autres), de transformation (y compris les travaux d'ouverture sur la partie de la pharmacie située dans l'immeuble Mouledous) et de réparation nécessités par l'exercice de son activité dans les lieux loués, de même que les travaux qui seraient imposés par l'autorité publique, notamment par les services de la Sécurité-Incendie, l'inspection du travail, les services de l'hygiène et de la salubrité publique et concerneraient-ils des travaux de gros œuvre.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le locataire dans les lieux loués resteront en fin de jouissance la propriété du bailleur sans indemnité de sa part.

CLAUSE PARTICULIERE

En fin de jouissance, le preneur s'oblige à remettre en état, à ses frais, les locaux loués et notamment à effectuer les travaux nécessaires à la séparation des deux bâtiments mitoyens y compris le raccordement de chacun des locaux à ses propres branchements d'eau, d'électricité, de téléphone et autres.

GARNISSEMENT ET OBLIGATION D'EXPLOITER

Le preneur devra maintenir les lieux loués constamment ouverts et utilisés. Toutefois, le preneur pourra les fermer pendant la période des vacances, pour la durée en usage dans la profession et, selon les mêmes usages, opérer les fermetures hebdomadaires.

Il devra en outre les garnir et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du

paiement des loyers et paiement ou remboursements divers qui en sont l'accessoire.

ASSURANCES

Le preneur devra assurer le local objet du présent contrat contre l'incendie, les explosions, la foudre, le bris et le dégât des eaux, à une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, marchandises et matériel garnissant les lieux loués, le déplacement et le remplacement desdits objets, ainsi que les vitrines et glaces desdits locaux, les risques locatifs et le recours des voisins.

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 bailleur ou aux autres locataires ou copropriétaires.

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 bailleur, les présentes valant en tant que de besoin transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

IMPOTS ET TAXES

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

Il supportera en outre toutes impositions ou taxes nouvelles qui seraient mises à la charge des locataires ou qui seraient afférentes à une prestation ou à un service dont profite le locataire.

De plus, il remboursera au bailleur le montant de l'impôt foncier au prorata de la surface d'occupation, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage.

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 police, l'inspection du travail, de façon à ce que le bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché.

Il se conformera à toutes prescriptions de mise en conformité qui pourrait être imposée par une autorité administrative relativement aux lieux loués, aux équipements et installations, à l'hygiène, la sécurité ou la salubrité, et supportera seul la charge des travaux de mise aux normes, quels qu'ils soient.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.

RECLAMATIONS DES TIERS OU CONTRE DES TIERS

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

Au cas où le bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du preneur, celui ci sera 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 bailleur puisse être recherché.

VISITE DES LIEUX

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

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le preneur devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures à 17 heures par toute personne munie de l'autorisation du bailleur ; il devra pendant le même temps laisser le bailleur apposer un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tous temps, en cas de mise en vente des lieux loués.

INTERDICTIONS DIVERSES

Il est interdit au preneur :

- . d'embarrasser ou d'occuper même temporairement les parties communes 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 bailleur et aux endroits indiqués par ce dernier;
- . de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ;
- . de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale.

GARDIENNAGE

Le preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses

locaux, le bailleur 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.

DESTRUCTION DES LIEUX LOUES

Si les locaux viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du bailleur, 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 l'autre des parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice pour le bailleur, de ses droits éventuels contre le preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

INTERRUPTION DANS LES SERVICES COLLECTIFS

Le bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou de tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le bailleur n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le preneur de ces interruptions.

RESTITUTION DES LOCAUX

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

Il devra rendre les clefs le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du bail.

TOLERANCES

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

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 notamment par sous-location, domiciliation ou prêt.

. de céder son droit au présent bail, si ce n'est en totalité à son successeur dans son fonds de commerce, sous réserve de l'agrément préalable et par écrit du bailleur sur la personne du cessionnaire. La cession sera signifiée au bailleur dans les conditions de l'article 1690 du code civil.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges par le preneur.

CHARGES, PRESTATIONS ET TAXES

Le preneur assumera soit par règlement direct, soit par remboursement au bailleur sa quote-part de frais d'entretien, services et charges de l'immeuble liés à l'usage des lieux loués.

Il acquittera directement toutes consommations personnelles d'eau, d'électricité, de gaz et de téléphone selon les indications de ses compteurs et relevés.

LOYER

Pour la période du 1^{er} novembre 2006 jusqu'au 31 décembre 2007 et compte tenu des travaux pris en charge par le locataire, le loyer annuel du présent bail est limité à neuf mille six cents (9.600) euro, que le preneur s'oblige à payer au bailleur en douze termes égaux, soit huit cents (800) euro, le 1^o de chaque mois et d'avance.

A compter du 1er janvier 2008 le loyer annuel sera porté à dix mille cinq cents (10.500) euro, soit huit cent quatre vingt (880) euro par mois, payable le 1^{er} jour de chaque mois et d'avance.

Les paiements devront être effectués au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Le bailleur reconnaît avoir été informé par le rédacteur des présentes de l'obligation de souscrire dans le délai de quinze jours à compter de la prise d'effet du présent bail, auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 alinéas 1 et 2 du code général des impôts.

INDEXATION

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice du coût de la construction (ICC) publié trimestriellement par l'I.N.S.E.E.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de Commerce et qui est de droit.

Les parties conviennent que le premier réajustement de loyer se fera en vertu de la présente clause au terme de la deuxième période triennale, soit le 1^{er} novembre 2012, les réajustements ultérieurs se feront tous les trois ans à la date anniversaire de départ du bail. Le loyer variera du même pourcentage que l'indice choisi.

L'indexation jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus, est de l'accord des parties, celui du 2^{ème} trimestre de l'année 2006 qui s'établit à 1366.

Si au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer 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 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 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 TARBES et exécutoire par provision, nonobstant appel.

FRAIS

Tous frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seraient la suite et la conséquence, seront supportés et acquittés par le preneur qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

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

fait en 4 exemplaires,
à Maubourguet
le 30 octobre 2006

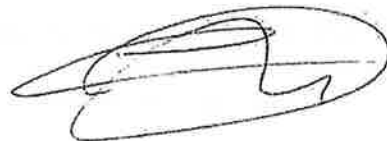
SCI BCCAF

Mr Bruno Duvin



SNC DARTIGUES – DUVIN

Mme Christine Duvin



RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés :

. La société BCCAF
Société civile immobilière au capital de 1.000 euros
Dont le siège social est 105, route de Pau – 65700 Maubourguet
Immatriculée au RCS de Tarbes et identifiée au Répertoire National des Entreprises
sous le n° SIREN 453.078.321
Représentée par Monsieur Bruno Duvin, cogérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des
présentes

**ci-après désigné le "bailleur",
d'une part,**

et :

. La société DARTIGUES - DUVIN
Société en nom collectif au capital de 3.048,98 euros
Dont le siège social est 64, rue de l'Hôtel de Ville – 65700 Maubourguet
Immatriculée au RCS de Tarbes et identifiée au Répertoire National des Entreprises
sous le n° SIREN 319.244.935
Représentée par Madame Christine Duvin, cogérante, ayant tous pouvoirs à l'effet des
présentes

**ci-après désigné "le locataire",
d'autre part,**

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 30 octobre 2006, la SCI BCCAF a consenti à la SNC DARTIGUES – DUVIN un bail commercial portant sur un immeuble sis 234, rue Georges Clémenceau – 65700 Maubourguet, comprenant un local en rez-de-chaussée élevé d'un premier étage et cour intérieure, étant précisé que ledit immeuble est mitoyen de l'immeuble sis 64, rue de l'Hôtel de Ville – 65700 Maubourguet dans lequel est exploitée, par le preneur aux présentes, la pharmacie Moulédous, le tout pour une durée de 9 ans à compter du 1^{er} novembre 2006.

Le bail est arrivé à échéance le 31 octobre 2015, il s'est poursuivi tacitement depuis lors.

Le bailleur n'ayant pas délivré congé au locataire, celui-ci a sollicité le renouvellement du bail. 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 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.

Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit :

1 (M) (D)

RENOUVELLEMENT DE BAIL

Le bailleur consent au preneur qui accepte le renouvellement du bail sus énoncé pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 1^{er} novembre 2016 pour venir à expiration le 31 octobre 2025.

Le preneur aura la faculté de faire cesser le bail à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le bailleur six mois au moins à l'avance par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception conformément à l'article L. 145-9 du code de commerce.

Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18 et L.145-21 du Code de Commerce.

DESIGNATION

Les lieux objet du présent renouvellement sont ceux désignés dans l'acte sus énoncé du 30 octobre 2006 sans que plus ample désignation en soit nécessaire, le preneur déclarant avoir une parfaite connaissance desdits locaux pour les occuper déjà et les accepter en conséquence dans l'état où ils se trouvent, sans répétition ni recours d'aucune sorte.

LOYER

Le présent renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de treize mille deux cent euro (13 200 €) hors droits, taxes et charges que le preneur s'oblige à payer d'avance au bailleur en douze termes égaux de 1 100 euros hors taxe, le 1^o de chaque mois et d'avance.

Les paiements devront être effectués au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

REVISION DU LOYER

Le loyer ci-dessus sera soumis à une indexation triennale qui ne pourra, en aucun cas, être confondue avec la révision légale des loyers. En conséquence, ledit loyer sera réajusté de plein droit et sans accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire, chaque année pour prendre effet à la date anniversaire, soit chaque 1^{er} novembre, proportionnellement à la variation de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE.

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus, est de l'accord des parties, celui du 2^{ème} trimestre de l'année 2016 qui est le dernier publié et qui s'établit à 108,40.

CHARGES ET TAXES

Le présent renouvellement est consenti et accepté sous les charges et conditions du bail en date du 30 octobre 2006 et en conformité avec la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 et son décret d'application n° 2014-1317 du 3 novembre 2014

Le preneur devra rembourser au bailleur, en sus du loyer, sa quote-part des charges et prestations communes de toutes natures afférentes à l'immeuble, selon l'inventaire précis et limitatif des catégories et charges ci-annexé, conformément à l'article L.145-40-2 du code de commerce.

Conformément à l'article L.145-40-2 du code commerce, le bailleur informera le preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Le bailleur communique au preneur un état récapitulatif des travaux réalisés dans les trois années précédentes précisant leur coût ainsi qu'un état prévisionnel des travaux qui devraient être réalisés dans les trois années suivantes assorti du budget prévisionnel, annexés aux présentes. Puis, tous les trois ans, le bailleur transmettra ces mêmes états au preneur.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

1 - État des risques naturels miniers, technologiques ou sismiques

En application des articles L. 125-5 et L. 125-6 du code de l'environnement, un état des risques naturels miniers et technologiques établi depuis moins de 6 mois avant la date de conclusion du contrat, ainsi que, le cas échéant, la liste des dommages consécutifs à la réalisation desdits risques, et des indemnisations versées au titre de la garantie nationale contre les effets des catastrophes technologiques et naturelles sont annexés au contrat.

2 - Dossier technique amiante

Le bailleur informe le preneur qu'il n'a pas été en mesure de faire 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 lieux, objets des présentes.

Toutefois, le bailleur s'engage à effectuer le DTA et le communiquer au preneur à première demande de celui-ci. Ce DAT sera communiqué à toute personne physique ou morale appelée à organiser ou effectuer des travaux dans l'immeuble 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.

3 - Diagnostic de performance énergétique (DPE)

En vertu de l'article L 134-31 du code de la construction et de l'habitation, les parties ont obligation d'annexer un diagnostic de performance énergétique. Le bailleur informe le preneur qu'il n'est pas, à ce jour, en mesure de lui communiquer ledit diagnostic.

En conséquence, le preneur accepte expressément et sans réserve que ledit DPE ne soit pas annexé aux présentes, la non-communication dudit diagnostic n'étant, en tout état de cause, pas déterminante de son consentement. Il renonce de ce fait à toute action contre le bailleur du fait de la non-communication dudit diagnostic.

Toutefois, le bailleur s'engage à effectuer le diagnostic et le communiquer au preneur à première demande de celui-ci.

CONDITIONS

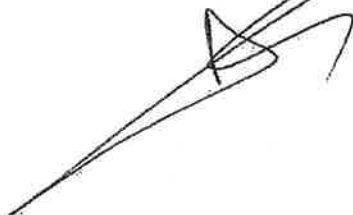
Toutes autres clauses, charges et conditions du bail initial rappelé à l'exposé préalable, dont les parties dispensent le rédacteur des présentes de les rapporter étant en possession d'une copie dudit bail et déclarant parfaitement les connaître, demeurent inchangées.

FRAIS

Les frais, droits et honoraires du présent bail sont à la charge du preneur qui s'y oblige.

Fait à Tarbes
Le 28 octobre 2016
En 3 exemplaires.

SCI BCCAF
Monsieur Bruno Duvin



SNC DARTIGUES – DUVIN
Madame Christine Duvin



ETAT RECAPITULATIF DES TRAVAUX REALISES DANS LES TROIS ANNEES PRECEDANT
LA SIGNATURE DU BAIL OU DU RENOUVELLEMENT

Il est précisé qu'il s'agit exclusivement des travaux dont le bailleur a connaissance au jour de la signature du bail ou du renouvellement et auxquels il a participé financièrement.

Années	Nature des travaux	Montant prévisionnel
	Néant	

PREVISIONNEL DES TRAVAUX A REALISES DANS LES ANNEES SUIVANT
LA SIGNATURE DU BAIL OU DU RENOUVELLEMENT

Il est précisé qu'il s'agit exclusivement des travaux dont le bailleur a connaissance au jour de la signature du bail ou du renouvellement. Dans l'hypothèse où de nouveaux travaux seraient programmés postérieurement aux présentes, le bailleur en informera le preneur. Les travaux visés pourront évoluer, ce que le preneur accepte.
Le bailleur ou tout tiers est libre de ne pas réaliser les travaux précités s'agissant d'une simple faculté.

Années	Nature des travaux	Montant prévisionnel
	Néant	

ENTRETIEN	Les frais de nettoyage, d'entretien des locaux loués et de l'immeuble en ce compris l'ensemble des éléments techniques et du matériel.	X
	Les frais d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté des lieux loués.	X
	Les frais d'entretien des vitres, vitrines, serrureries, menuiseries, appareillages électriques sanitaires et de chauffage.	X
	L'entretien des revêtements des sols et murs en parfait état, de remédier à l'apparition de tâches brûlures, déchirures, trous ou décollements.	X
	Prendre toutes précautions contre le gel.	X
MISE EN CONFORMITE	Les frais d'entretien, de maintenance des appareils de production d'énergie, de chauffage, de climatisation.	X
	Les frais d'entretien et de maintenance des appareils de levage à son usage exclusif (ascenseurs, monte-charge, ...), des groupes électrogènes, des installations électriques, des canalisations et généralement de tous équipements concourant au bon fonctionnement et à la sécurité des locaux loués et de l'ensemble immobilier.	X
ASSURANCES	Dès lors qu'ils ne relèvent pas des grosses réparations au sens de l'article 606 du code civil, tous travaux qui pourraient être prescrits par les lois, les règlements ou les autorités administratives lors de l'entrée en jouissance ou en cours de bail, aux fins notamment de permettre l'utilisation des locaux loués de l'immeuble en conformité avec la réglementation et/ou la législation actuelle ou future quelle que soit la nature des prescriptions administratives (hygiène, sécurité, législation du travail, accessibilité, etc, ...) et notamment l'accessibilité handicapée, l'amélioration énergétique et environnementale, le traitement contre les insectes xylophages.	X
	Dès lors qu'ils ne relèvent pas des grosses réparations au sens de l'article 606 du code civil, tous travaux qui pourraient être prescrits par les lois, les règlements ou les autorités administratives et spécifiques aux activités du preneur , lors de l'entrée en jouissance ou en cours de bail, aux fins notamment de permettre l'utilisation des locaux loués de l'immeuble en conformité avec la réglementation et/ou la législation actuelle ou future quelle que soit la nature des prescriptions administratives (hygiène, sécurité, législation du travail, accessibilité, etc, ...) et notamment l'accessibilité handicapée, l'amélioration énergétique et environnementale.	X
	Assurance multirisque non occupant	X
	Assurance multirisque dommages, pertes d'exploitation et risques locatifs	X
	Taxe impôt foncier	X
TAXES ET IMPOTS	Taxe d'enlèvement des ordures ménagères.	X
	Taxe additionnelle à la taxe foncière, impôts, taxes et redevance qui existent ou pourraient être créés ultérieurement, et liés à l'usage du local ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement.	X
	Plus généralement les taxes locales, contributions ou redevances diverses à payer au titre de régies municipales, afférentes à l'immeuble ou l'ensemble immobilier.	X

	<p>Et, plus généralement, tous impôts, taxes, redevances, contributions et charges assis ou à asséoir sur les locaux loués ou l'immeuble présents et/ou qui existent ou qui pourraient être créés ultérieurement et liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement sous quelque forme que ce soit, notamment en remplacement ou en supplément de ceux-ci-dessus visés et, par exemple les taxes environnementales, sur les parking,</p> <p>Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble.</p> <p>Les frais d'élimination et de tri des déchets communs s'il y a lieu.</p> <p>Les frais de diagnostics et contrôle de toute nature portant sur l'ensemble immobilier qu'ils relèvent de réglementations ou législations présentes ou futures.</p>	X	
DECHETS			X
PRESTATAIRES		X	
EXTERNES		X	

M
①



Etat des risques naturels, miniers et technologiques

département des Hautes-Pyrénées

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 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° 2013060-0001

du 1er mars 2013

mis à jour le

informations relatives au bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse

234, rue Georges Clemenceau

code postal 65304
ou code Insee

commune
Maubourguet

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 oui non
 - L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels appliqué par anticipation oui non
 - L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels approuvé oui non
- ¹ si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à :
- | | | | |
|--|-------------------|-----------------------|---------------|
| inondation <input checked="" type="checkbox"/> | crue torrentielle | mouvements de terrain | avalanches |
| sécheresse <input type="checkbox"/> | cyclone | remontée de nappe | feux de forêt |
| séisme <input type="checkbox"/> | volcan | autres | |

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

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels
 - ² 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. (le département des Hautes-Pyrénées n'est pas concerné par le risque minier)
- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers
 - prescrit oui non
 - L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers appliqué par anticipation oui non
 - L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers approuvé 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
 - 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 si oui, les risques technologiques pris en compte dans l'arrêté de prescription sont liés à :

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

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

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

- en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement (le département des Hautes-Pyrénées n'est pas concerné par les zones 5 et 1)
- > 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

SCI BCCAF

9. Acquéreur - Locataire

Prévoir

10. Lieu / Date

à SNC DARTIGUES - DUVIN

le 28/10/2016

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 :
 - 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 ;
 - 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 ;
 - 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 ;
 - 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 :
 - la note de présentation du ou des plans de prévention ;
 - 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 ;
 - le règlement du ou des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions et obligations ;
 - 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 du 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

MM CD
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>

Maubourguet

Numero INSEE : 65304

Population : 2500 habitants

[Plus d'infos sur la commune](#)

Sommaire

- [Risques recensés sur le territoire de la commune](#)
- [Documents de prévention](#)
- [Arrêtés de catastrophe naturelle](#)

Risques recensés sur le territoire de la commune

INONDATION

SEISME

RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Zone de sismicité : 3 (MODERE)

Documents de prévention



Mode d'emploi de la
consultation des PPR...

Plans de Prévention des Risques Naturels

Approuvé le 02/08/2010

Fichiers téléchargeables :

- [Maubourget_ppr.zip](#)
- [Maubourget_ppr_carte_centre.pdf](#)
- [Maubourget_ppr_carte_general.pdf](#)
- [Maubourget_ppr_reglement.pdf](#)

Plans de Prévention des Risques Sismique

Pas de PPR programmé

Plans de Prévention des Risques Technologiques

Pas de PPR programmé

Plans de Prévention des Risques Retrait Gonflement des Argiles

Pas de PPR programmé

Document Communal Synthétique (DCS)

Pas de DCS programmé

Fichiers téléchargeables :

- [DCS_Maubourguet.pdf](#)

MM *(1)*

Arrêtés de catastrophe naturelle

Inondation - Par ruissellement et coulée de boue

Arrêté pris le 28/01/2009 - Publié au JO le 29/01/2009

Inondation - Par ruissellement et coulée de boue

Arrêté pris le 30/11/2000 - Publié au JO le 17/12/2000

Inondation - Par ruissellement et coulée de boue

Arrêté pris le 29/12/1999 - Publié au JO le 30/12/1999

Inondation - Par ruissellement et coulée de boue

Arrêté pris le 07/12/1990 - Publié au JO le 19/12/1990

Phénomènes météorologiques - Tempête et grains (vent)

Arrêté pris le 18/11/1982 - Publié au JO le 19/11/1982

Fermer la fenêtre...

M (D)



COMMUNE de MAUBOURGET

Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (P.P.R.)

APPROUVE PAR ARRETE PREFECTORAL DU 14 03 09

Rapport de Présentation
- Document Graphique
- Règlement - Annexes



MAUBOURGET

Date: Février 2010

RESEAU TOPOGRAPHIQUE



ZONES INONDABLES



PROTECTIONS

Echelle 1 / 10 000

voir agrandissement, planche : 2/2

planche 1/2



M 69



COMMUNE de MAUBOURGET

Plan de Prévention des Risques
naturels prévisibles
(P.P.R.)

APPROUVE PAR ARRETE PREFECTORAL
DU 12/07/99

Rapport de Présentation
Document d'Information
Municipal - Amateurs



Approuvé le 12/07/99

Mairie de Maubourget

Date: 12/07/99

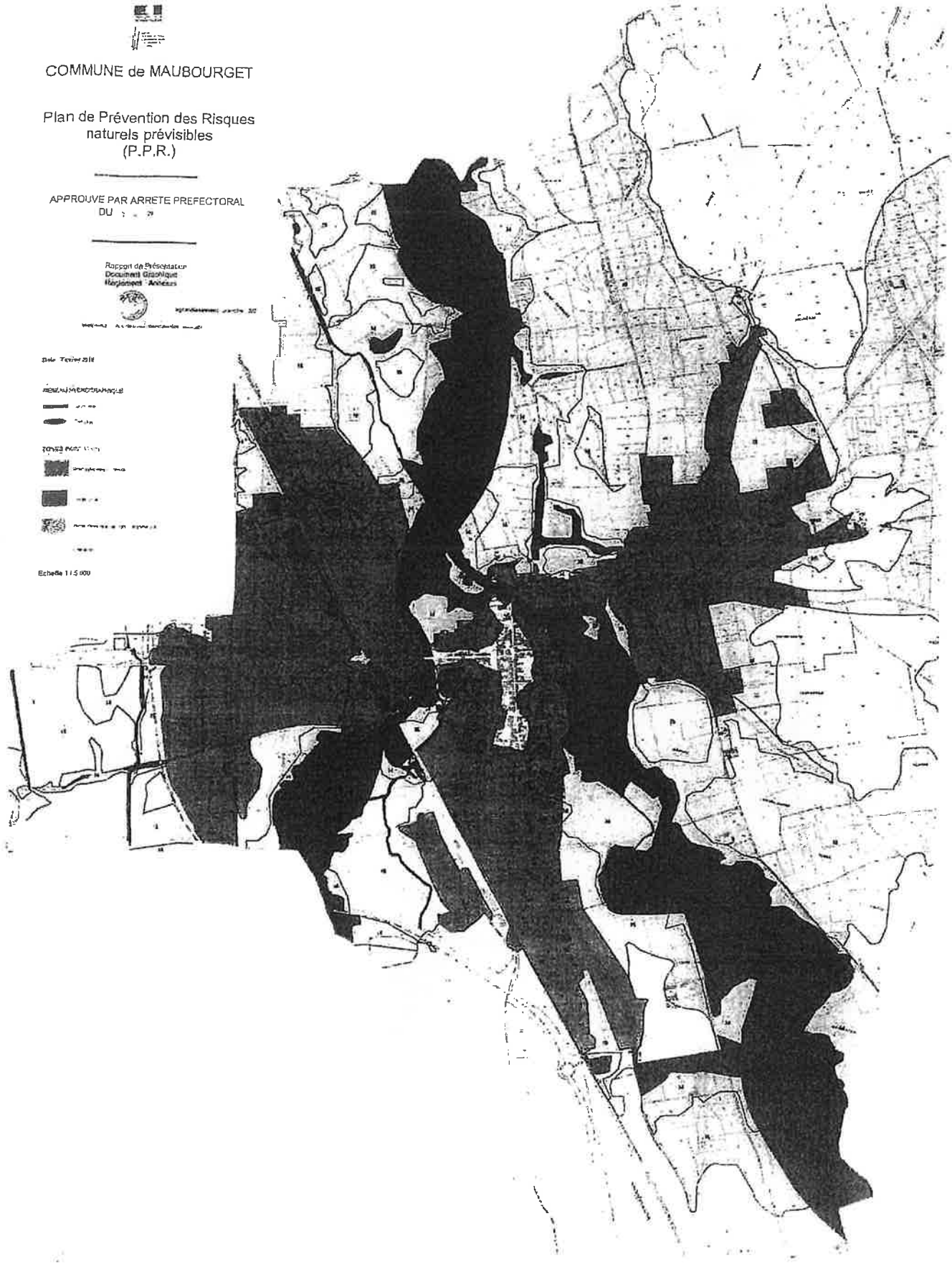
RISQUES HYDROLOGIQUES

- Zone à risque
- Zone à très haut risque

ZONES P.P.R.

- Zone à risque
- Zone à très haut risque
- Zone à risque
- Zone à très haut risque

Echelle 1:5 000



MM 00