Envoyé en préfecture le 20/03/2025
Reçu en préfecture le 20/03/2025
Publié le 20/03/2025
ID : 079-200069755-20250319-DP20250052-AU

BAIL COMMERCIAL DEROGATOIRE

Article L145-5 du Code du Commerce

Atelier Relais Sauzé-entre-Bois
(Sauzé-Vaussais)

COMMUNAUTE DE COMMUNES MELLOIS EN POITOU
KOLEX EQUIPEMENT

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Communauté de Communes du MELLOIS EN POITOU, personne morale de droit public, sise « Les Arcades - 2 place de Strasbourg – CS 60048 - 79500 MELLE, représentée par M. Fabrice MICHELET son Président.

D'UNE PART, ci-après dénommée « LE BAILLEUR »

La société EURL KOLEX EQUIPEMENT, au capital de 1000 € société dont le siège est situé 30 Rue du Commerce à Brioux-sur-Boutonne, immatriculée au RCS Niort - SIREN 937 874 683 - Ladite société représentée par Mme VIGNAULT Ludivine agissant en qualité de gérante.

D'AUTRE PART, ci-après dénommée « LE LOCATAIRE OU LE PRENEUR »

Le locataire déclare :
-qu'il ne fait l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
-qu'il n'est pas en état de cessation de paiements et qu'il ne fait pas l'objet et n'a jamais fait l'objet d'une procédure collective : faillite personnelle, sauvegarde d'entreprise, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire, etc.

Mellois en Poitou donne à bail à loyer, à titre précaire et non renouvelable, conformément aux dispositions de l'article L. 145-5 du Code de commerce et par dérogation expresse en toutes ses dispositions au statut des baux commerciaux réglé par les articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, à la société KOLEX EQUIPEMENT qui accepte, les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés.
Le BAILLEUR et le LOCATAIRE déclarent se soumettre volontairement au statut des baux commerciaux dans son intégralité.

Envoyé en préfecture le 20/03/2025
Reçu en préfecture le 20/03/2025
Publié le 20/03/2025
ID : 079-200069755-20250319-DP20250052-AU

I- DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE LOUÉ

Sur la commune de Sauzé-entre-Bois (Sauzé-Vaussais) (Deux-Sèvres) au lieu-dit ZA Plaine de Limage, 8 Rue des carrières, un bâtiment artisanal de 314 m² comprenant :

- bureaux de 40.90 et 17.20 m² ;
- tisanerie de 12.50 m² ;
- vestiaires de 5.8 et 4m² ;
- sanitaires et dégagement de 4 et 3.60 m² ;
- atelier de 219.30 m² avec 2 portes sectionnelles ;
- parking bitumé, espaces verts le tout sur un terrain clôturé.

Cet immeuble a été éco-construit : toiture végétalisée au-dessus des bureaux, bardage et charpente bois, éclairage naturel, dalle en terre crue sur béton d'argile dans les bureaux.

Le bâtiment figurant au cadastre de la manière suivante : section ZI sous le numéro 95 pour 2 250 m².

L'ensemble édifié sur un terrain appartenant à la Communauté de Communes Mellois en Poitou.

II. - ÉTAT DES LIEUX

Le PRENEUR déclare bien connaître l'état des lieux loués au vu des divers documents et renseignements qui lui ont été communiqués et pour les avoir visités. Un état des lieux a été établi contradictoirement entre les parties.

III. - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUÉ

1° Servitudes

Le bailleur déclare que l'immeuble loué n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de la réglementation d'urbanisme.

2° Renseignements d'urbanisme

Le locataire reconnaît être informé des dispositions légales en matière d'urbanisme applicables au bien loué ; le bailleur déclare qu'il n'existe aucune disposition légale empêchant l'exploitation du fonds artisanal exploité dans l'immeuble objet des présentes.

3° Diagnostics immobiliers – Protection de l'environnement et santé publique

Lutte contre le saturnisme – L'immeuble n'entre pas dans le champ de l'article L.1334-7 du Code de la santé publique, le bien loué étant à usage artisanal.

Réglementation amiante – Les parties aux présentes reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des dispositions des articles R. 1334-14 à 1334-28 du Code de la Santé Publique exposant les modalités de recherche de présence d'amiante et du traitement dans tous les immeubles bâtis, tant pour les parties privatives que pour les parties communes. Ainsi, le propriétaire doit rechercher la présence d'amiante dans les flocages pour les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1980, dans les calorifugeages pour ceux dont le permis de construire a été délivré avant le 29 juillet 1996, et enfin dans les faux-plafonds pour ceux dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 et doit au surplus effectuer un repérage portant sur les matériaux et produits de la construction contenant de l'amiante aux fins de constituer le dossier technique amiante.

Envoyé en préfecture le 20/03/2025
Reçu en préfecture le 20/03/2025
Publié le 20/03/2025
ID : 079-200069755-20250319-DP20250052-AU

Au regard de la date d'obtention du permis de construire du bâtiment dans lequel sont situés les locaux objets du présent bail, ce dernier n'est pas concerné par ces dispositions législatives relatives à l'amiante.

Termites – Selon l'arrêté du 23/12/2019 délimitant les zones contaminées par les termites ou susceptibles de l'être à court terme dans le département des Deux-Sèvres, à ce jour l'immeuble objet des présentes n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites ou autres insectes xylophages (document en annexe). Le bailleur déclare qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

Lutte contre la présence de mérule – Selon l'arrêté du 17/07/2017 délimitant les zones en présence d'un risque de mérule dans le département des Deux-Sèvres, à ce jour l'immeuble objet des présentes n'est pas inclus dans une zone contaminée (document en annexe).
Il résulte de l'article L.133-7 du Code de la construction et de l'habitation que l'occupant d'un immeuble bâti, dès qu'il a connaissance de la présence de mérule, doit en faire la déclaration en mairie.
Conformément à cette obligation légale, le locataire s'engage à déclarer la présence de mérule en mairie et à adresser une copie de cette déclaration au bailleur dans les trois jours ouvrés, en main propre ou par lettre recommandée avec avis de réception.

A titre d'information, sont ici rappelées les principales caractéristiques et conséquences de la présence de mérule dans un immeuble bâti :
« Le mérule est un champignon qui s'attaque au bois. Elle se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide. Son aspect dépend de son environnement, elle présente généralement un aspect blanc et cotonneux dans l'obscurité mais en présence de lumière sa consistance augmente et sa couleur vire au marron. Les bâtiments infectés présentent notamment des traces d'humidité et de moisissure et les éléments en bois présentent des déformations et s'effritent. »

Environnement - Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objets des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de cessation d'activité et de dépollution totale du site.
Le Preneur devra informer le Bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement, et il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (par abréviation ICPE). De même, le Preneur devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.
Tout fait du Preneur pendant le cours du bail qui serait contraire aux règles des installations classées pourra permettre au Bailleur d'user de la clause résolutoire prévue aux présentes, sans attendre que la situation environnementale ne s'aggrave.
Le Preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.
Le Preneur devra, en fin de bail, remettre le bien loué dans l'état dans lequel il l'a reçu, et ne pourra prétendre à indemnisation si l'état de remise est supérieur à celui d'origine.
Le Preneur, ayant l'obligation de remettre au Bailleur en fin de jouissance le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement ainsi que des résidus de son activité, devra produire les justifications de ces enlèvements et dépollution (tels que : bordereaux de suite de déchets industriels – factures des sociétés ayant procédé à la dépollution, à l'enlèvement et au transport – arrêté préfectoral de remise en état). Il supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.
Le tout de façon à ce que le Bailleur ne soit pas inquiété sur ces sujets.

Risques naturels, miniers et technologiques - 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

Envoyé en préfecture le 20/03/2025
Reçu en préfecture le 20/03/2025
Publié le 20/03/2025
ID : 079-200069755-20250319-DP20250052-AU

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.
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. »
Il n'existe pas, à ce jour, ni plan de prévention des risques technologiques ni plan de prévention des risques naturels prévisibles applicables aux présentes.

Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le bailleur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.
Le locataire peut consulter la base de données Géorisques à l'adresse http://www.georisques.gouv.fr.
Le locataire déclare avoir visé et pris connaissance de ces éléments, lui permettant de procéder par lui-même, sans recours contre le vendeur, à toutes études plus approfondies à ce titre.

Réglementation sur la prévention et la gestion des déchets – Sont rappelées aux parties les dispositions essentielles des articles L.541-1 et suivants du Code de l'environnement relatifs à la prévention et à la gestion des déchets.
A ce sujet, il est ici précisé qu'un déchet, au sens de l'article L.541-1 susvisé, est toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire ;
En outre, aux termes de l'article L.541-2 du même code :
« Tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre.
Tout producteur ou détenteur de déchets est responsable de la gestion de ces déchets jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.
Tout producteur ou détenteur de déchets s'assure que la personne à qui il les remet est autorisée à les prendre en charge. »
Le bailleur déclare que des déchets, au sens de cette réglementation, ne sont pas stockés dans les locaux loués. Dans le cas contraire, leur élimination sera à sa charge exclusive.
De son côté, Le locataire s'oblige à rendre les lieux exempts de tous déchets au terme convenu. Dans le cas contraire, leur élimination sera à sa charge exclusive.

IV. - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ÉTAT DU SOL ET DU SOUS-SOL

Le bailleur indique qu'il n'a pas connaissance :

- de mines exploitées dans le tréfonds du terrain loué ;

Envoyé en préfecture le 20/03/2025
Reçu en préfecture le 20/03/2025
Publié le 20/03/2025
ID : 079-200069755-20250319-DP20250052-AU

- de l'existence de cavités souterraines ou de marnières susceptibles de provoquer des risques d'effondrement ;
- de l'exploitation de carrières dans le sous-sol ;
- du siège d'une exploitation classée dans cet l'immeuble.

L'ensemble des données par commune est disponible sur les bases informatiques BASOL et BASIAS.

VII. - AFFECTATION DES LIEUX LOUÉS

Déclarations du preneur et du bailleur

Le locataire déclare qu'il entend exercer dans les lieux l'activité liée à son objet social. Les locaux loués devront servir au preneur exclusivement à l'exercice de bureaux et atelier ; ils ne pourront être utilisés, même temporairement, à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucun autre commerce que ceux sus indiqués.

Après consultation des documents d'urbanisme, il s'avère qu'il n'y a pas d'obstacles juridiques à l'exercice d'une telle activité.

VIII. - DURÉE DU BAIL

Le présent bail de courte durée est consenti et accepté pour une durée de 36 mois consécutive qui commenceront à courir le 03 mars 2025 pour se terminer le 28 février 2028.
Le Preneur pourra mettre un terme au bail à tout moment sous réserve du respect d'un délai de préavis de 30 jours.

Les parties ayant entendu, ainsi qu'il a été dit précédemment, déroger, en toutes ses dispositions, au statut des baux commerciaux réglé par les articles L 145-1 et suivants du code de commerce, le preneur ne pourra pas revendiquer les dispositions de ce statut pour solliciter le renouvellement des présentes.
Les parties ayant entendu, ainsi qu'il a été dit précédemment, déroger, en toutes ses dispositions, au statut des baux commerciaux réglé par le Décret susvisé du 30 septembre 1953, le preneur ne pourra pas revendiquer les dispositions de ce décret pour solliciter le renouvellement des présentes.

Le bail finira de plein droit, à l'expiration du terme fixé, conformément à l'Article 1737 du Code Civil, sans que le bailleur ait à signifier congé au preneur, et ce dernier s'oblige à quitter les lieux loués à l'expiration des présentes, sans chercher à s'y maintenir sous quelque prétexte que ce soit.

Si, contre toute attente, le preneur se maintenait en possession, il devrait être considéré comme occupant sans droit ni titre et son expulsion aurait lieu en vertu d'une ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent, exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel.

IX. - CONDITIONS FINANCIÈRES DU BAIL

A. - Loyer

1° Montant et paiement du Loyer

En année 1, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel hors taxe de SEPT CENT TRENTE DEUX EUROS (732,00 EUR).
En année 2, le loyer mensuel hors taxe s'élève à HUIT CENT QUARANTE DEUX EUROS (842,00 EUR).
En année 3, le loyer mensuel hors taxe s'élève à MILLE CINQUANTE DEUX EUROS (1 052,00 EUR).

Envoyé en préfecture le 20/03/2025
Reçu en préfecture le 20/03/2025
Publié le 20/03/2025
ID : 079-200069755-20250319-DP20250052-AU

Tous paiements de ce loyer auront lieu au Service de gestion comptable de Melle (Deux-Sèvres), ou en tout autre endroit désigné par le bailleur quinze jours au moins avant l'échéance du paiement à effectuer.

Ce loyer s'entend hors taxe sur la valeur ajoutée. Le preneur s'engage en conséquence, à acquitter entre les mains du bailleur, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux en vigueur au jour de chaque règlement.

2° Révision du loyer

Néant

B. - Dépôt de garantie

Le preneur verse 1 mois de loyer au titre du dépôt de garantie soit 732 €.

C. – Charges, impôts et taxes

Article 1er - Identification et répartition des charges
Les charges liées à l'eau, l'électricité, le chauffage et les assurances sont de la responsabilité du locataire sans intervention du bailleur.
En sus du loyer, le locataire paiera simultanément le remboursement de la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères pour la quote-part du temps réellement passé.

Article 2 - Identification et répartition des charges
Le locataire acquittera tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujetti personnellement. La taxe foncière reste à la charge du bailleur.

X. - ENTRETIEN DES LIEUX LOUÉS

Article 1er
Le locataire entretiendra les lieux loués en bon état, en effectuant, au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires, toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent bail, de manière à restituer les lieux loués en bon état en fin de bail.

Article 2
Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

Article 3
Le locataire aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux loués. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté.

Article 4
Le locataire devra prévenir immédiatement le bailleur de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du

Envoyé en préfecture le 20/03/2025
Reçu en préfecture le 20/03/2025
Publié le 20/03/2025
ID : 079-200069755-20250319-DP20250052-AU

présent bail, seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

XI. - TRAVAUX EN COURS DE BAIL

A. - Travaux par le locataire

Article 1er
Le locataire ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucuns travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos, au couvert et à l'étanchéité, sans une autorisation écrite et préalable du bailleur.

Article 2
Le locataire ne pourra faire dans les locaux loués aucun changement de distribution sans le consentement préalable et par écrit du bailleur.

Article 3
Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par Le locataire, même avec l'autorisation du bailleur, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du preneur.

Expiration du bail
Pour l'application de la présente clause, il faut entendre par « fin de bail », l'expiration de la période contractuelle, pendant laquelle les travaux ou améliorations ont été effectués ou, en cas de tacite prolongation, la date à laquelle cette tacite prolongation prendra fin.

B. - Travaux effectués par le bailleur

Article 1er
Le locataire souffrira sans indemnité toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelle qu'en soit l'importance. Il devra également souffrir tous travaux, intéressant les parties communes ainsi que toutes réparations et travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble ; le tout sous réserve des dispositions de l'article 1724 du Code civil.
En application de ce texte, si les travaux durent plus de vingt et un jours, le loyer sera diminué en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par le locataire.
Toutefois cette clause ne s'appliquerait pas si les travaux entraînaient un arrêt de l'activité du locataire ou une gêne excessive dans l'exercice de cette activité ou encore une baisse notable de son chiffre d'affaires. Il pourrait alors prétendre à une diminution du loyer, en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par lui, sans préjudice de l'éventuelle action en dommages-intérêts à l'encontre de tiers dont la responsabilité serait engagée.

Article 2
Le locataire devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait 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 infiltration et pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux affectant les lieux loués.

XII. - RÉPARATIONS

Envoyé en préfecture le 20/03/2025
Reçu en préfecture le 20/03/2025
Publié le 20/03/2025
ID : 079-200069755-20250319-DP20250052-AU

Article 1er - Réparations à la charge du bailleur
En exécution de l'article R. 145-35, 1° du Code de commerce, **le bailleur** supportera la charge :
- des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que les honoraires liés à la réalisation des travaux correspondants (indiquer, si les locaux sont situés dans un immeuble en copropriété : que ces réparations affectent les parties privatives du lot loué, où les parties communes de l'immeuble).
- de toutes les réparations ou réfections autres que les réparations locatives ou d'entretien mentionnées à l'article 2 ci-dessous, concernant les locaux loués ou les équipements compris dans la location.

Article 2 - Réparations à la charge du locataire
Le locataire supportera la charge des réparations locatives et des réparations d'entretien, qui doivent être entendues comme celles utiles au maintien permanent de l'immeuble en bon état. Toutefois si ces réparations sont rendues nécessaires par la vétusté, la charge des travaux incombera au bailleur. Il en sera de même si ces réparations sont imposées par la survenance d'un événement extérieur, irrésistible et imprévisible, causant une dégradation des lieux loués et présentant les caractères de la force majeure.

Article 3 - Travaux de mises aux normes, imposés par la réglementation
Le locataire supportera, sans recours contre le bailleur, la charge de tous les travaux ayant pour objet de mettre les locaux loués en conformité avec la réglementation, à la condition qu'ils soient en rapport avec la destination contractuelle des locaux.
Il en serait autrement toutefois si ces travaux pouvaient être qualifiés de « grosses réparations » au sens de l'article 606 du Code civil, y compris, dans cette hypothèse, le cas où ils seraient rendus nécessaires par la vétusté de l'immeuble ou de ses équipements ou encore si ces travaux étaient rendus nécessaires par un événement de force majeure, au sens défini dans l'article 2 ci-dessus.
Dans ces différents cas, la charge des travaux de mise aux normes incombera au bailleur.

Article 4
Le locataire, comme le bailleur, s'oblige à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.
À défaut d'exécution par l'une ou l'autre des parties des obligations de réparations lui incombant, soit en vertu de la loi, soit en vertu du présent bail, l'autre partie pourra se faire autoriser judiciairement à les exécuter aux frais de la partie défaillante, dans les conditions fixées par le juge, à moins qu'il ne préfère former une demande de résiliation du bail, sans préjudice de dommages-intérêts.

XIII. - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LIEUX LOUÉS

A. - Modalités de jouissance des locaux par Le locataire

Article 1er
Le locataire veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs.
Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires et veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité, etc.

Article 2
En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, le locataire devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

Article 3
Le locataire fera son affaire personnelle, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués.

Envoyé en préfecture le 20/03/2025
Reçu en préfecture le 20/03/2025
Publié le 20/03/2025
ID : 079-200069755-20250319-DP20250052-AU

Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du bailleur de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Article 4
Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir n'exercer de ce fait aucun recours contre le bailleur, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans ces locaux. Le bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

B. - Obligations diverses concernant la jouissance des lieux

Le locataire sera tenu d'user de la chose louée raisonnablement.

C. - Obligation de maintenir les locaux ouverts et obligation de garnissement

Le locataire devra maintenir les lieux constamment utilisés sous réserve d'une éventuelle fermeture pendant la période des congés payés annuels ou pour travaux.
Le locataire garnira les locaux de meubles suffisants, en vue de leur utilisation normale, pour garantir le paiement de trois mois de loyer et l'exécution des clauses et conditions du bail.

D. - Visite des lieux

1° En cours de bail

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

2° En cas de vente de l'immeuble ou de relocation en fin de bail

Article 1er
En cas de mise en vente de l'immeuble, Le locataire devra laisser visiter les locaux loués par le bailleur ou ses représentants, à raison de 1 heure par jour, les jours ouvrables. Les horaires seront fixés d'un commun accord entre bailleur et locataire, pendant les plages horaires les moins dommageables pour l'activité du locataire.
Le locataire sera soumis aux mêmes obligations s'il quitte les lieux pour une cause quelconque (congé, résiliation du bail, etc.), pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ.

Article 2
Si l'immeuble loué est mis en vente, Le locataire devra laisser apposer sur la façade un calicot, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la vente.
Il en sera de même en cas de relocation, mais seulement dans les six mois précédant l'expiration du bail : un écriteau, une enseigne ou un calicot pourra être apposé sur la façade de l'immeuble indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que les noms, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la location.

XIV. - OBLIGATIONS DU BAILLEUR

A. - Vices cachés

Envoyé en préfecture le 20/03/2025
Reçu en préfecture le 20/03/2025
Publié le 20/03/2025
ID : 079-200069755-20250319-DP20250052-AU

Le bailleur ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter les locaux et bâtiments.

B. - Responsabilités et recours

Article 1er
Le locataire renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le bailleur, tous mandataires du bailleur et leurs assureurs, et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

a) en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont Le locataire pourrait être victime dans les locaux loués. Le locataire renonce expressément au bénéfice du troisième alinéa de l'article 1719 du Code civil, le bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;
b) en cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et plus généralement des services collectifs et éléments d'équipement communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués ;
c) en cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage ;
d) en cas de dégâts causés aux locaux loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le locataire sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter ;
e) en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le locataire renonçant notamment à tous recours contre le bailleur sur le fondement du troisième alinéa de l'article 1719 du Code civil ;
f) en cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du bailleur, soit des tiers, sans que le bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

Article 2
En outre, il est expressément convenu :
- que Le locataire fera son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;
- qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, Le locataire ne pourra rien réclamer au bailleur, tous les droits dudit preneur étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

XV. - ASSURANCES

Article 1er
Le locataire devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits etc. pendant toute la durée du bail desdits locaux tous les aménagements qu'il aura apportés aux locaux loués, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans le local ou dont Le locataire pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

Article 2

Envoyé en préfecture le 20/03/2025
Reçu en préfecture le 20/03/2025
Publié le 20/03/2025
ID : 079-200069755-20250319-DP20250052-AU

La police devra comporter renonciation par la compagnie d'assurance à tout recours contre le bailleur, tous mandataires du bailleur ou les assureurs des personnes susvisées, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Article 3
Le locataire renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre les personnes susvisées et leurs assureurs du fait des dommages susvisés ou du fait de la privation de jouissance des locaux loués.

Article 4
Si l'activité exercée par Le locataire entraînait, soit pour le bailleur, soit pour d'autres locataires de l'immeuble, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le locataire serait tenu à la fois d'indemniser le bailleur du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des autres locataires ou des voisins.

XVI. - DESTRUCTION DES LOCAUX LOUÉS

Si les locaux, objet du présent bail, venaient à être détruits, en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du bailleur, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.
Si toutefois, les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, Le locataire ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail.

XVII. - TRANSMISSION DU CONTRAT

A. - Cession du bail

Le locataire ne pourra céder tout ou partie de son droit au bail qu'à son successeur dans son fonds exerçant la même activité.
Dans tous les autres cas, la cession ne pourra se faire qu'avec l'agrément du Bailleur qui en fixera les conditions.

B. - Fusion ou apport partiel d'actif

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du présent code, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport sera, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le présent bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.
En cas d'apport à une société à responsabilité limitée, le bailleur pourra exiger, de chaque associé, la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.
En cas de cession à une société à responsabilité limitée, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou un cautionnement par ceux-ci, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

XIX. - RESTITUTION DES LIEUX

Article 1er
Dans tous les cas où le locataire doit restituer les lieux, à la suite par exemple d'un congé donné par lui, d'un congé donné par le bailleur, d'une procédure en résiliation de bail ou d'une résiliation de plein droit résultant de la mise en jeu de la clause résolutoire, cette restitution ne sera

Envoyé en préfecture le 20/03/2025
Reçu en préfecture le 20/03/2025
Publié le 20/03/2025
ID : 079-200069755-20250319-DP20250052-AU

considérée comme effective qu'à compter du jour où le locataire a remis les clés des locaux loués au bailleur lui-même ou à son mandataire.

Si le locataire se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de 150 euros par jour de retard. Il serait, en outre, débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.
Enfin, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

Article 2
Un mois avant de déménager, Le locataire devra, préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquis, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au bailleur sa future adresse.

Article 3
Il devra également rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations locatives, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.
À cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé à un état des lieux, établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux, en autant d'exemplaires que de parties. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus indiquées, il sera recouru à un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire. Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur.
Le locataire devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif.

Article 4
Dans l'hypothèse où Le locataire ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du bailleur ou se refuserait à signer l'état des locaux, le bailleur fera chiffrer le montant desdites réparations et Le locataire devra alors le lui régler sans délai.
Dans cette même hypothèse, Le locataire serait redevable envers le bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée « prorata temporis », pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au preneur.

XX. - CHANGEMENT D'ÉTAT OU DE STATUT JURIDIQUE DU LOCATAIRE

Le changement d'état du locataire ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au bailleur, dans le mois de l'événement.

XXI. - VENTE DES LOCAUX LOUÉS

Il est rappelé qu'aux termes de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, le locataire d'un local à usage commercial ou artisanal bénéficie d'un droit de préemption dans le cas de vente des locaux loués. Il est convenu que ce droit de préemption jouera au profit du locataire dans la mesure où les conditions prévues par le texte précité seront remplies.

XXII. - SOLIDARITÉ OU INDIVISIBILITÉ

Les obligations résultant du présent bail pour Le locataire constitueront pour tous ses ayants cause, et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible. Notamment, en cas de décès du preneur avant la fin du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations et, s'il y

Envoyé en préfecture le 20/03/2025
Reçu en préfecture le 20/03/2025
Publié le 20/03/2025
ID : 079-200069755-20250319-DP20250052-AU

a lieu, de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût des significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

XXIII. - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

À défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges ou frais de poursuite et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

FAIT A MELLE L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ
Le 3 Mars 2025

EN DEUX EXEMPLAIRES ORIGINAUX

Pour la Communauté de communes
Mellois en Poitou,

Pour la Société KOLEX EQUIPEMENT

Le Président,
Fabrice MICHELET

La gérante,
Ludivine VIGNAULT

Envoyé en préfecture le 20/03/2025
Reçu en préfecture le 20/03/2025
Publié le 20/03/2025
ID : 079-200069755-20250319-DP20250052-AU

CABINET
Service Interministériel de
Défense et de Protection Civile

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ARRETE N ° 35 du 4 avril 2011 RELATIF A
L'INFORMATION DES ACQUEREURS ET DES LOCATAIRES DE BIENS IMMOBILIERS
SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS
SUR LA COMMUNE de MELLE

LA PREFETE DES DEUX-SEVRES
Chevalier de la Légion d'Honneur

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27
Vu le décret n° 2010-1254 relatif à la prévention des risques ;
Vu le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;
Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.271-4 et L.271-5 ;
Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et les départements ;
Vu l'arrêté préfectoral n°39 du 17 novembre 2008 modifié le 04 avril 2011 relatif à la liste des communes où s'applique l'article L 125-5 du code de l'environnement ;
Vu l'arrêté n° 4 du 1/25/2011 relatif à l'élaboration de l'état des risques dans la commune

Sur proposition du Sous-Préfet, directeur de Cabinet ;

ARRETE

Article 1
Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés dans la commune de MELLE sont consignés dans le dossier d'informations annexé au présent arrêté.

Ce dossier comprend
- la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques auxquels la commune est exposée sur tout ou partie de son territoire,
- la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer,
- le niveau de sismicité réglementaire attaché à la commune,
- la liste des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique dont la commune a fait l'objet,
- et le cas échéant la cartographie des zones exposées ou réglementées.

Ce dossier et les documents de référence attachés sont librement consultables en préfecture, sous-préfecture et mairie concernée.
Le dossier d'information est également accessible sur le site Internet portail des services de l'Etat dans le département.

L'obligation d'information découlant de la nouvelle délimitation des zones de sismicité du territoire français définie par le décret du 22 octobre 2010 est applicable à compter du 1er mai 2011.

Article 4
Une copie du présent arrêté et du dossier d'information est adressée à la chambre départementale des notaires.
Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

Article 5
Le secrétaire général de la préfecture, le directeur de cabinet, les sous-préfets d'arrondissement, les chefs de service régionaux et départementaux et le maire de la commune sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à Niort, le 04 avril 2011

La préfète,

SIGNE

Christiane BARRET

Envoyé en préfecture le 20/03/2025
Reçu en préfecture le 20/03/2025
Publié le 20/03/2025
ID : 079-200069755-20250319-DP20250052-AU

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Préfecture des Deux-Sèvres

Commune de MELLE

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° 35 du 04 avril 2011 mis à jour le 25 février 2013

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** X

	date		aléa	
	date		aléa	
	date		aléa	
	date		aléa	
	date		aléa	
	date		aléa	
	date		aléa	

Les documents de référence sont :

	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** x **non**

Approuvé	date	**25 février 2013**	effet	**Toxique en hauteur et au sol** **Surpression** **Thermiques**
	date		effet	
	date		effet	

Les documents de référence sont :

note de présentation PPRnote de présentation PPR	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

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

pièces jointes

5. Cartographie

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

Zonage réglementaire PPRT

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

La liste actualisée des arrêtés est consultables sur le site internet portail des services de l'Etat dans le département

Date 04/04/2011 — Le préfet de département

Envoyé en préfecture le 20/03/2025
Reçu en préfecture le 20/03/2025
Publié le 20/03/2025
ID : 079-200069755-20250319-DP20250052-AU

Dossier Information des acquéreurs et locataires (IAL)
Nature et intensité des risques

Risque sismique : zonage réglementaire 3

Qu'est ce que le zonage sismique ?

Auparavant basé principalement sur des données historiques, le zonage sismique applicable à compter du 1er mai 2011 s'appuie sur l'évaluation probabiliste de l'alea. Il tient notamment compte des bases de données sismiques instrumentales nationales et régionales.

Les décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 déterminent les zones du territoire français concernées par le risque sismique et cinq niveaux de dangerosité :

zone de sismicité 1 : très faible
zone de sismicité 2 : faible
zone de sismicité 3 : modérée
zone de sismicité 4 : moyenne
zone de sismicité 5 : forte

Ce classement du territoire national a été fait à l'échelle des communes.

L'ensemble des communes du département des Deux-Sèvres est classé en zone de sismicité 3.

Il s'agit donc d'un risque modéré, mais qui entraîne l'obligation, selon la classe de bâtiment concernée, de la mise en œuvre de mesures préventives notamment en matière de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismique.

De plus amples informations sont disponibles sur le site internet www.prim.net/citoyen/

INONDATIONS DEPARTEMENT DES DEUX-SEVRES
LISTE ALPHABETIQUE DES COMMUNES AYANT DEJA BENEFICIE
D'UN ARRETE INTERMINISTERIEL PORTANT CONSTATATION DE L'ETAT DE CATASTROPHE NATURELLE

Tout le département à fait l'objet d'un classement en zone sinistrée au titre des inondations, des coulées de boues et de mouvement de terrain par arrêtés
- du 29 décembre 1999, J.O. du 31 décembre 1999
- du 1er mars 2010, J.O. du 2 mars 2010

Une indemnisation exceptionnelle a été accordée à certaines communes au titre des dommages résultant de l'action du vent et de la grêle survenus au cours des orages des 25 et 26 juillet 1983 (arrêté du 10 septembre 1983 paru au J.O. le 11 septembre 1983).

Commune	Canton	Arr	Début de l'événement (mois/année)	Fin de l'événement (mois/année)	Date de l'arrêté (jour/mois/année)	Date de parution au J.O. (jour/mois/année)
MELLE	Melle	Niort	08/12/1982	31/12/1982	11 janvier 1983	13 janvier 1983
MELLE	Melle	Niort	31/12/1993	17/01/1994	06 juin 1994	25 juin 1994

MOUVEMENTS DE TERRAIN DIFFERENTIELS CONSECUTIFS A LA SECHERESSE ET A LA REHYDRATATION DES SOLS - DEPARTEMENT DES DEUX-SEVRES –

LISTE ALPHABETIQUE DES COMMUNES AYANT DEJA BENEFICIE D'UN ARRETE INTERMINISTERIEL PORTANT CONSTATATION DE L'ETAT DE CATASTROPHE NATURELLE

Commune	*Canton*	*Arr*	*Début de l'événement (mois/année)*	*Fin de l'événement (mois/année)*	*Date de l'arrêté (jour/mois/année)*	*Date de parution au J.O. (jour/mois/année)*
MELLE	*Melle*	*Niort*	*janvier 1996*	*octobre 1996*	*12 mars 1998*	*28 mars 1998*
MELLE	*Melle*	*Niort*	*juillet 2009*	*15 septembre 2009*	*13 décembre 2010*	*13 janvier 2011*

Envoyé en préfecture le 20/03/2025
Reçu en préfecture le 20/03/2025
Publié le 20/03/2025
ID : 079-200069755-20250319-DP20250052-AU

Le risque technologique autour de l'établissement RHODIA situé sur le territoire des communes de MELLE et SAINT-LEGER DE LA MARTINIERE

L'article L515-15 du code de l'environnement rend obligatoire l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) pour les installations classées soumises à autorisation avec servitude d'utilité publique (SEVESO AS). C'est le cas de l'établissement RHODIA, situé sur le territoire des communes de MELLE et de SAINT-LEGER DE LA MARTINIERE, dont l'activité consiste à produire des matières destinées à des secteurs d'activités très variés tels que la cosmétique, l'électronique, l'industrie du plastique, la manufacture de pneumatique.

Le PPRT délimite un périmètre d'exposition aux risques en tenant compte de la nature et de l'intensité des risques technologiques (dans le cas présent : effets toxiques en hauteur et au sol, effets de surpression et effets thermiques). Le périmètre d'exposition aux risques impactent les communes de MELLE, SAINT-LEGER DE LA MARTINIERE et de POUFFONDS. Afin de protéger les personnes, les objectifs du PPRT sont, d'une part de résoudre les situations difficiles en matières d'urbanisme héritées du passé et, d'autre part, de mieux encadrer l'urbanisation future autour de l'établissement à l'origine du risque.

En fonction du niveau des aléas et des enjeux, il a été établi un zonage et un règlement associé qui définissent les implantations, aménagements, activités humaines et usages qu'il est possible ou non de développer dans le périmètre d'exposition aux risques.

Les documents qui composent le PPRT sont consultables en mairies de MELLE, SAINT-LEGER DE LA MARTINIERE et de POUFFONDS, ainsi qu'auprès de la préfecture ou sur le site internet des services de l'Etat (www.poitou-charentes.developpement-durable.gouv.fr).

Par ailleurs, le PPRT approuvé vaut servitude d'utilité publique, et à ce titre il est annexé aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) en vigueur.

