

BAIL COMMERCIAL SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La Société dénommée **SCI LES ARCADES**, Société Civile Immobilière au capital de 152,45 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 377 743 059 dont le siège social est à PARIS (75008) 41 avenue Montaigne, représentée par son Gérant, Monsieur Philippe LABOURET, ou toute personne physique ou morale qu'il lui plairait de se substituer.

Dénommée ci-après "Le Bailleur"

D'UNE PART,

ET :

La société à responsabilité limitée **NANNY**, au capital social de 1 000 €, société en cours de formation auprès du Registre du commerce et des sociétés de Versailles, dont le siège social est 1 Allée des Tonnelliers – 78640 Saint Germain de la Grange, représentée par sa gérante Madame Corinne MAQUAREZ, en exercice, ainsi qualifiée audit siège ; laquelle devra faire l'objet d'une immatriculation auprès du Registre du commerce et des sociétés dans le délai fixé par le présent bail,

La société à responsabilité limitée **NANNY**, intervient en qualité d'associé unique pour le compte de la société à Responsabilité Limitée, **LES GARCONS DE NANNY** au capital de 1.000 €. Ladite société devra également faire l'objet d'une immatriculation auprès du Registre du commerce et des sociétés.

A défaut d'immatriculation dans délai fixé par le présent bail, la gérante restera titulaire des droits et obligations au nom et pour le compte de la société.

Les parties conviennent qu'à compter de l'immatriculation auprès du Registre du commerce et des sociétés de chacune des sociétés, et après justification de la reprise par la société des engagements du fondateur, celle-ci sera substituée automatiquement dans les droits du preneur, sans qu'il n'y ait besoin d'une quelconque formalité.

En conséquence, à défaut d'immatriculation dans le délai imparti de l'une ou autre des sociétés, la Société étant privée de personnalité morale, l'objet des présentes sera réputé avoir été consenti dès l'origine au profit de l'associé unique de la SARL NANNY, Madame Corinne MAQUAREZ. Celui-ci sera tenu à toutes les obligations et bénéficiera de tous les droits attachés au présent bail commercial et ses annexes, et ce, sans qu'il y ait novation.

Dénommée ci-après "Le Preneur"

D'AUTRE PART,

Ci-après désignées collectivement "Les Parties"

DS
PL DS
CM

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

Le Bailleur fait bail et donne à loyer au Preneur qui accepte, dans le cadre des dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60 composant le Chapitre V du Code de commerce, des dispositions des articles R 145-1 et suivants du Code de Commerce et dans les conditions particulières et générales qui sont expressément convenues aux articles suivants.

DESIGNATION

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés :

Dans l'ensemble situé à SAINT CYR L'ECOLE (78210), un local commercial selon plan annexé comprenant :

- au rez-de-chaussée : Lots Architecte n° C2 – Ilot Franco Suisse sis 4 place Jean-Baptiste Lully
- au sous/sol (niveau -1) : Une place de parking privative, lot architecte n° C2 (partie du lot de volume V2).

Ledit local livré brut dans l'état résultant du descriptif, ci-annexé, tous les aménagements, vitrines et installations devant être exécutés par le Preneur à ses frais, en dehors d'une partie de la vitrine (50% du montant global) qui sera pris en charge financièrement par le Bailleur ; et après que le Preneur ait obtenu toutes les autorisations nécessaires des différentes administrations, conformes à l'autorisation de travaux préalablement visée par le Bailleur.

Un Procès Verbal de livraison sera établi contradictoirement et amiablement par les Parties à l'entrée du Preneur. Si le Procès Verbal de livraison ne peut être établi à l'amiable, il le sera par un huissier de justice, sur l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Aucune erreur dans la désignation, dans la consistance, la contenance, la capacité ou dans la superficie des Locaux Loués ne pourra justifier une augmentation ou diminution de loyer ou une indemnité de part ou d'autre.

Et notamment, toute différence entre les côtes et surfaces mentionnées au bail, ou résultant du plan annexé et les dimensions réelles des locaux ne sauraient justifier une réduction, augmentation de loyer ou indemnité, les parties se référant à la consistance des locaux tels qu'ils existeront après achèvement.

DUREE

Le présent bail est consenti, et accepté pour une durée de dix (10) années entières et consécutives.

Un avenant établira la prise d'effet du bail le jour de la livraison du local. A partir de cette date, le Preneur aura une exonération de trois (3) mois de loyer, pour permettre au Bailleur de lever les réserves éventuelles faites le jour de la livraison et au Preneur d'aménager, d'approvisionner et d'ouvrir son local.

Le Preneur aura la faculté de faire cesser le bail à l'expiration de chaque période triennale en notifiant congé au Bailleur au moins six (6) mois à l'avance par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le Bailleur disposera de la même faculté, dans les mêmes conditions, s'il entend se prévaloir, selon le cas, de l'un des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du code du commerce.

LIVRAISON - EXPLOITATION

La date prévisionnelle de mise à disposition des locaux est fixée quinze (15) jours après la levée de la dernière des conditions suspensives.

Le Preneur sera convoqué par lettre recommandée avec demande d'avis de réception par le Bailleur avec un préavis de quinze (15) jours ouvrés avec indication de la date retenue pour les opérations de réception et la prise de possession des locaux loués.

Dans l'hypothèse où le Preneur ne se présenterait pas à la date indiquée dans la convocation, le Bailleur sera tenu de le convoquer à nouveau, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avec un préavis de sept (7) jours ouvrés.

Si le Preneur ne se présente pas à la date prévue par la seconde convocation du Bailleur, sans excuse valable tenant à une situation indépendante de sa volonté ou refuse illégitimement à cette date de prendre possession des Locaux Loués, le Bailleur pourra, si bon lui semble, considérer alternativement :

- que le constat de l'achèvement des Locaux Loués est intervenu et que le Bail a pris effet à la date du rendez-vous et il pourra dès lors en poursuivre l'exécution ; ou
- que le Bail est caduc et, en conséquence, recouvrer la pleine disposition des locaux loués.

Le Preneur ne pourra refuser d'entrer dans les lieux que dans l'hypothèse où les réserves formulées correspondraient à des erreurs ou défauts de réalisation d'une importance telle qu'ils l'empêcheraient d'entreprendre ses travaux d'aménagement (taux de surcharge insuffisant pour les planchers, par exemple).

En cas de contestation, les parties sont d'accord pour se référer à l'avis de l'architecte de l'immeuble.

Les imperfections reconnues mais ne justifiant pas un tel refus d'entrer dans les lieux devront être supprimées ou suffisamment atténuées par des travaux de reprise exécutés par le Bailleur et à ses frais. Leur durée ne devra pas dépasser un mois.

A compter de la date de mise à disposition (compte non tenu du délai supplémentaire éventuel d'un mois prévu au paragraphe ci-dessus), le Preneur disposera d'un délai de quatre (4) mois pour exécuter tous ses travaux d'aménagement intérieur et de décoration, approvisionner et ouvrir son magasin. Ces travaux seront exécutés dans les conditions fixées par les documents annexés au présent bail.

Passé ce délai de quatre mois à partir de la mise à disposition du local, si le Preneur n'a pas exécuté ses travaux ni ouvert son magasin, il sera redevable d'une indemnité forfaitaire et définitive de 50 euros par jours de retard, sauf cas de force majeure, et ce sans préjudice pour le Bailleur de mettre en jeu la clause résolutoire du bail.

Les parties sont également d'accord pour que les sommes versées (dépôt de garantie et loyer) restent acquises au Bailleur, à titre d'indemnité d'immobilisation. Les travaux éventuellement réalisés resteront également la propriété acquise au Bailleur sans indemnité.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant :

- un Loyer annuel hors taxes de **12.800,00 €** (DOUZE MILLE HUIT CENTS EUROS), en valeur de l'indice INSEE des Loyers Commerciaux en vigueur à la date de prise d'effet du présent bail, en application de l'article L. 112-2 du Code monétaire et financier ;
- un Surloyer d'un montant global d'environ **18.180,00 €** hors taxes (DIX HUIT MILLE CENT QUATRE VINGT EUROS) lissé sur les dix années du présent bail correspondant au financement de la part du Bailleur d'une partie des travaux d'installation (les deux postes de dépense étant la chappe pour un montant estimé de 9.158 € HT et 50% de la vitrine pour un montant estimé de 9.022 € HT). Ce montant devra être ajusté en fonction des devis qui devront être adressé au Bailleur et validé par ce dernier. Le Bailleur réglera le dit montant directement au prestataire.. Ce montant sera ajusté et régularisé par un avenant après réception de la facture acquittée. Ce surloyer n'est pas soumis à l'indexation des loyers.

Soit un loyer global annuel hors taxes estimé à **14.618,00 €** (QUATORZE MILLE SIX CENT DIX-HUIT EUROS), à la date de prise d'effet du Bail.

Conformément à l'article relatif à la durée, le Preneur bénéficiera d'une exonération de trois (3) mois de loyer à compter de la prise d'effet du bail pour permettre au Bailleur de lever les réserves éventuelles faites le jour de la livraison et au Preneur d'aménager, d'approvisionner et d'ouvrir son local.

Ce loyer global sera payable d'avance, en quatre termes égaux les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année, à l'exception du premier appel qui interviendra à la fin de la franchise de loyer (soit 3 mois après la date de prise d'effet du Bail), au domicile du Bailleur ou de son mandataire, ou par virement sur le compte bancaire ou postal du Bailleur.

Ce loyer s'entend HORS TAXES sur la VALEUR AJOUTEE.

Le Preneur s'engage en conséquence à acquitter, entre les mains du Bailleur, en sus dudit loyer, le montant de la TVA au taux légal en vigueur ou de toute autre taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

En cas de non paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer ou des charges correspondantes, les sommes dues seront majorées des frais exposés par le Bailleur pour en obtenir le recouvrement, sans préjudice des intérêts de retard calculés au taux de 1,50 % par mois ou fraction de mois de retard, et sans préjudice de l'application des dispositions figurant sous l'article "clause résolutoire".

Cette indemnité sera due de plein droit après une mise en demeure préalable, adressée par le Bailleur au Preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, restée sans effet dans un délai de quinze jours à compter de sa réception, et son versement ne vaudra pas octroi au Preneur d'un délai de règlement.

LOYER DE RENOUVELLEMENT

En cas de renouvellement du présent Bail, le loyer du nouveau bail sera fixé à la valeur locative de marché des lieux loués à la date d'effet du renouvellement, calculée par comparaison avec les prix des nouvelles locations de locaux de même type et en tenant compte des éventuels aménagements et améliorations apportés par le Preneur aux lieux loués, le tout, de convention expresse, par dérogation aux articles L. 145-33 et L. 145-34 du Code de commerce, modifiés par la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014.

Cependant, à titre de clause particulière essentielle et déterminante du consentement du Preneur au présent Bail, et par dérogation à l'article L 145-34 al.1^{er} du Code de commerce, il est d'ores et déjà convenu qu'en cas de renouvellement du présent Bail, le Bailleur s'interdit expressément et irrévocablement de se prévaloir de la durée du présent bail, supérieure à neuf ans, comme cause automatique et de plein droit du déplaçonnement du loyer, de sorte que le Preneur bénéficiera de la protection légale issue de la règle du plafonnement du loyer du bail renouvelé à l'indice des loyers commerciaux, sauf existence d'une autre cause de déplaçonnement (à savoir soit une modification notable de l'un des éléments mentionnés au 1° à 4° de l'article L 145-33 du Code de commerce, soit lorsque la durée du bail excède 12 ans par suite d'une tacite prolongation en vertu de l'article L 145-34 al.3 du Code de commerce).

Les parties décident d'un commun accord qu'en cas de modification légale ou réglementaire des règles relatives à la répartition des charges et taxes entre le Bailleur et le Preneur applicables au présent contrat et ayant pour effet de ne plus permettre la refacturation au Preneur de certaines charges et taxes précédemment payées par le Preneur ou remboursées par lui au Bailleur, la valeur locative sera revalorisée du montant des charges ou taxes qui seraient nouvellement supportées par le Bailleur précitée.

Les contestations relatives à la fixation du prix du bail révisé ou renouvelé seront portées devant le juge des loyers commerciaux ou le juge qui le remplace.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions résultant de la Loi et des usages, ainsi que sous celles suivantes, que le Preneur s'engage expressément à exécuter :

1. ACTIVITES AUTORISEES – DESTINATION

- 1.1 Les locaux présentement loués sont destinés à l'usage exclusif de commerce de salon de coiffure hommes, Barbier et accessoirement la vente de produits et accessoires en lien avec l'activité principale de salon de coiffure. Cette activité devra être exploitée sous l'enseigne **LES GARCONS DE NANNY** ou toute enseigne de notoriété semblable se positionnant sur un segment similaire à celui exploité à la date des présentes.
- 1.2. Pendant toute la durée du Bail, le Preneur sera tenu de conserver aux locaux la destination contractuelle convenue ci-dessus à l'exclusion de toute autre de quelque nature.
- 1.3. Si le Preneur exerçait une ou des activités non autorisées par le bail, il serait tenu de payer au Bailleur une indemnité forfaitaire et définitive de 100 Euros par jour d'exploitation non autorisée à compter de la date de réception de la mise en demeure de cesser ladite ou lesdites activités non autorisées, sans préjudice pour le Bailleur de mettre en œuvre la clause résolutoire du bail ou de refuser le renouvellement du bail sans indemnité d'éviction.
- 1.4 De faire son affaire personnelle de tous les griefs qui pourraient être faits au Bailleur au sujet de ces activités de manière que celui-ci ne soit jamais inquiété ni recherché et soit garanti contre toutes les conséquences pouvant en résulter. Les activités exercées ne devront donner lieu à aucune contravention ni à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit.
- 1.5 De faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives ou autres, quelles qu'elles soient, et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes ou autres droits afférents à l'utilisation des lieux loués et aux activités qui y sont exercées.
- 1.6 Le Preneur devra calquer ses heures d'ouverture sur celles de la majorité des autres commerçants du pôle commercial.

2. GARNISSEMENT ET EXPLOITATION COMMERCIALE

2.1 Garnissement

De tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, effets mobiliers, matériels et marchandises, en quantité et de valeur suffisantes pour répondre à tout moment, du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du présent bail.

2.2 Exploitation commerciale

D'occuper les lieux personnellement, et de les exploiter en permanence et au plus tard dès l'expiration du délai de quatre mois à partir de la prise d'effet du bail. Si le Preneur décidait de fermer son établissement de manière prolongée (hors congés ou travaux), il serait tenu de payer au Bailleur une indemnité forfaitaire et définitive de 100 euros par jour de non-exploitation à compter de la date de réception de la mise en demeure de cesser ladite ou lesdites activités non autorisées, sans préjudice pour le Bailleur de mettre en œuvre la clause résolutoire du bail ou de refuser le renouvellement du bail sans indemnité d'éviction.

2.3 Commercialité

Le Preneur déclare avoir apprécié lui-même les conditions de commercialité des locaux qui lui sont loués, et de faire son affaire personnelle de la création d'un commerce de détail dans le Pôle Commercial de SAINT CYR L'ECOLE.

3. ENTRETIEN - TRAVAUX - REPARATIONS

3.1 De prendre les lieux loués dans leur état actuel ; c'est à dire tels qu'ils résultent du descriptif annexé au présent bail.

3.2 Il est d'ores et déjà convenu que le Bailleur autorise la mise en place :

- d'une porte et d'une verrière dans le mur séparatif entre le lot architecte C2- Ilot Franco Suisse - objet du Bail et le lot architecte C3-Ilot Franco Suisse,
- ainsi qu'une porte entre le lot architecte C2- Ilot Franco Suisse - objet du Bail et le lot architecte C1-Ilot Franco Suisse,

permettant la mutualisation des espaces entre les différentes activités exercées. A la date de la signature des présentes, Madame Corine MAQUAREZ est aussi la titulaire des baux commerciaux sur le lot architecte n° C3 en tant que gérante de la SARL LES COPINES DE NANNY, et le lot architecte C1 en tant que gérante de la SARL LE BAR A CUP CAKE DE NANNY, à travers la société NANNY. Cette autorisation est consentie par le Bailleur à titre « intuitu personae », elle s'attache uniquement au Preneur en la personne physique de Madame Corine MAQUAREZ , et s'appliquera tant que celle-ci sera gérante ou associée de ladite société. En cas de cession de fonds de commerce ou de droit au bail cette dérogation ne s'appliquera pas au cessionnaire.

En cas de cession du fonds de commerce, le Cédant s'engage à refermer, à ses frais, les ouvertures entre les différents lots (lots architecte n° C2 et C3 ; lots architecte n° C2 et C1), afin que le tout, c'est-à-dire chaque mur existant incluant la reprise des portes et de la verrière forment un ensemble conforme à la réglementation en vigueur, assurant une résistance au feu de 2 Heures, validé par un Bureau de Contrôle. Le Cessionnaire s'engage à déposer de nouvelles autorisations administratives au nom de sa société, indiquant la fermeture du dit mur, autorisations nécessaires à l'exploitation et à l'ouverture au public de son établissement.

3.3 De maintenir en parfait état d'entretien et de conformité les lieux loués, pendant toute la durée du bail, et d'effectuer toutes les réparations qui pourraient être nécessaires, grosses ou menues, et tous les remplacements sans aucune distinction de quelque nature que ce soit, à la seule exception des réparations définies par l'article 606 du Code Civil et des charges non refacturables au Preneur en exécution de l'article R 145- 35 code de commerce.

Le Preneur veillera particulièrement au bon aspect général des lieux loués et au nettoyage des vitres.

De souscrire ou continuer tous les contrats d'entretien nécessaires à la bonne conservation des diverses installations, dépendant des lieux loués.

- 3.4 De ne pouvoir faire dans les lieux loués aucun travaux touchant au gros oeuvre, aucun percement de gros murs ou de voiles sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur. Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seront exécutés sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.
- 3.5 De laisser, en cas de départ en cours du Bail ou en fin de jouissance , tous aménagements, installations en état normal de fonctionnement qu'il s'agisse de finitions à la prise de possession, d'améliorations, de modifications, de réparations ou de travaux quels qu'ils soient, réalisés pendant la durée du bail. Ces aménagements ou installations bénéficieront au Bailleur par voie d'accession en fin de jouissance, sans indemnité d'aucune sorte, sans que ce dernier ne puisse exiger la remise des lieux dans leur état primitif.

Il est d'ores et déjà convenu entre les parties, qu'en cas de résiliation du présent bail, le Preneur s'engage à refermer, à ses frais, l'ouverture entre les lots architecte n° C2 et C3 -Ilot Franco Suisse, ainsi que l'ouverture entre les lots architecte n°C2 et C1-Ilot Franco Suisse, afin que le tout, c'est-à-dire le mur existant ainsi que la reprise de la porte et de la verrière forment un ensemble conforme à la réglementation en vigueur, assurant une résistance au feu de 2 Heures, validé par un Bureau de Contrôle, afin que le Bailleur puisse louer indépendamment la surface libérée.

- 3.6 De laisser traverser les lieux loués par toutes canalisations nécessaires ; de souffrir, sans indemnité, toutes réparations, tous travaux d'amélioration ou même de construction nouvelle que le Bailleur se réserve de faire exécuter, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédât-elle vingt et un jours.

Le Preneur devra faciliter tout accès que nécessiteraient la recherche et la réparation de fuites ou de désordres dans le gros œuvre. Il supportera les dépenses qu'entraînerait cet accès et qui affecteraient ses propres aménagements et notamment la dépose et la repose des coffrages.

De supporter à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteur ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies distributrices des eaux, gaz, de l'électricité, du chauffage, du téléphone ou autres.

- 3.7 D'informer immédiatement le Bailleur de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect, résultant pour lui de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui, du défaut de déclaration de sinistre à la compagnie d'assurances de l'immeuble en temps utile.

3.8 ETAT RECAPITULATIF ET ETAT PREVISIONNEL DES TRAVAUX :

En vue de la conclusion du présent Bail, le Bailleur a communiqué au Preneur qui reconnaît en avoir pris connaissance préalablement à la signature des présentes :

- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés au cours des trois années précédentes dans les lots dont il est propriétaire, précisant leur coût, y compris, si l'immeuble est en copropriété ou relève d'une ZAC, AFUL, ASL ou autre forme d'organisation de la propriété des sols (ci-après « l'Organisation »), des travaux engagés par l'Organisation pendant cette période ainsi que leur coût pour lesdits lots ;

- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les lots dont il est propriétaire dans les trois années à venir, y compris des travaux que l'Organisation a décidé d'engager au cours des trois années à venir, ainsi que le budget de ces travaux pour lesdits lots, lequel pourra être réajusté par le Bailleur notamment à l'issue de chaque assemblée générale de l'Organisation.

Ces états figurent en annexe des présentes.

Le coût desdits travaux sera réparti entre les différents locataires au prorata soit des surfaces exploitées par chacun, quote-part de parties communes incluses, soit des tantièmes de copropriété et en application des clauses et conditions des présentes.

4. CESSION ET SOUS LOCATION

- 4.1 De ne pouvoir ni donner en location-gérance son fonds de commerce, ni sous-louer, ni se substituer toute personne ou société, même à titre gratuit, dans les lieux loués, que ce soit partiellement ou en totalité, sans l'accord du Bailleur.

Le Preneur pourra cependant, sous sa seule responsabilité, sous-louer partiellement les lieux loués à toutes autres sociétés de son Groupe, dans lesquelles il sera majoritaire. Cette autorisation n'emportera pas, en tout état de cause, dérogation à l'indivisibilité du bail, conventionnellement stipulée au bénéfice exclusif du Bailleur. La sous-location n'entraînera, en aucune façon, une renonciation quelconque à l'indivisibilité du bail, le Preneur devant, notamment, continuer à exploiter les locaux. Le contrat de sous location devra ainsi mentionner expressément ladite indivisibilité.

- 4.2 De ne pouvoir céder son droit au bail si ce n'est à l'acquéreur du fonds de commerce.
- 4.3 De rester, en cas de cession, garant et répondant solidaire, pendant toute la durée du bail, du paiement des loyers et de l'entière exécution des clauses et conditions dudit bail avec son cessionnaire et tous cessionnaires ou bénéficiaires successifs pendant une durée de 3 (trois) ans à compter de la cession conformément à l'article L. 145-16-2 du Code de commerce ; tout acte de cession devra mentionner cet engagement même si la nouvelle candidature à l'accord du Bailleur.

Les parties conviennent d'un commun accord que, par dérogation à l'article L. 145-16-1 du Code de commerce, le bailleur ne sera pas tenu d'informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par le locataire.

Le cessionnaire ou repreneur de son côté est garant du paiement lors de la cession du bail ou du fonds de commerce des loyers et charges impayés, et de l'exécution du présent bail, quelle que soit la situation juridique du cédant.

Le nouveau locataire, ayant repris le fonds de commerce, restera lui aussi garant et répondant solidaire de l'arriéré des loyers impayés au jour de son entrée dans les lieux quelle que soit la situation juridique du précédent locataire dont il prend la succession.

Chaque cession devra être constatée par un acte authentique ou sous seing privé, dont le projet sera notifié au Bailleur au moins quinze jours à l'avance. Le cédant devra être à jour de ses loyers au jour de la cession, et l'ouverture entre les lots architecte n° C2 et C3 -Ilot Franco Suisse, ainsi que l'ouverture entre les lots architecte n°C2 et C1-Ilot Franco Suisse, refermées en bonne et due forme, dans les conditions stipulées dans l'article 3.2 ci-dessus, dans le cas contraire le Bailleur pourra s'opposer à la signature.

Le Bailleur sera, en outre, appelé à concourir à l'acte par la même notification. Dans le mois qui suivra la signature, une grosse ou un original de l'acte sera remis au Bailleur sans frais pour lui.

Le tout, à peine de résiliation de plein droit du bail.

- 4.4 Lors de la date d'effet de toute cession autorisée, le Preneur s'oblige à établir avec son cessionnaire un état des lieux, le Bailleur étant appelé à participer à son établissement. A défaut d'état des lieux amiable, l'une ou l'autre des parties pourra faire établir un état des lieux par huissier de justice à la charge de chacun.

Il est précisé que l'état des lieux dressé lors de la prise d'effet de la cession vaudra, pour le Bailleur, simple constat des existants au jour de son établissement, sans valoir renonciation du Bailleur aux droits qu'il tient du bail et de l'historique de la relation locative.

Lors de la cession sera facturé au Cessionnaire un forfait comprenant la vérification des éléments financiers et contractuels de l'acte, incluant un état des lieux d'entrée du Cessionnaire et de sortie du Cédant représentant 2,5% du montant du loyer annuel HT HC facturé à la date de signature de l'acte de cession.

- 4.5 En cas de cession de parts sociales de la société preneuse, le Bailleur devra être tenu informé sous quinzaine par lettre recommandée avec accusé de réception.

- 4.6 Le Bail est consenti en fonction de l'actionnariat actuel du Preneur.

Les associés ou actionnaires du Preneur ne pourront céder ou apporter en une ou plusieurs fois la totalité de leurs actions ou parts sociales, sans l'autorisation préalable du Bailleur.

Le Preneur devra, en conséquence, notifier par lettre recommandée avec accusé de réception au Bailleur l'intention par les associés ou actionnaires contrôlant directement ou indirectement le Preneur de céder les parts sociales ou actions du Preneur, en lui indiquant toutes les coordonnées du cessionnaire pressenti.

Lesdites dispositions s'appliquent aussi à la cession des droits d'attribution en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, à la cession de droits de souscription à une augmentation de capital par voie d'apport en numéraire ainsi qu'à toute augmentation de capital ayant pour effet de transférer le contrôle effectif du Preneur à un ou plusieurs actionnaires agissant de concert.

Le Preneur déclare que la présente clause a été notifiée à ses associés ou actionnaires ou à toute société le contrôlant directement ou indirectement préalablement à la signature du Bail.

5. CESSION DES MURS

L'article L145-46-1 du Code de commerce prévoit que le Preneur dispose d'un droit de préemption ou de préférence en cas de vente des murs des locaux loués.

Le Preneur accepte de déroger à ce droit de préemption ou de préférence dans le cas où le Bailleur vendrait les murs des locaux loués à une société contrôlée, contrôlant ou sous le même contrôle que le Bailleur, le terme contrôle étant entendu au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce.

6. PLAQUES - ENSEIGNES - PUBLICITES

De ne pouvoir apposer des enseignes, affiches, bannières, banderoles, etc... à l'extérieur des lieux loués (dans des conditions prévues par la législation en vigueur) qu'avec l'accord du Bailleur.

7. UTILISATION DES LIEUX

- 7.1 De respecter le cahier des prescriptions spéciales établi par l'architecte de l'immeuble pour les aménagements du commerce, des vitrines et des enseignes.
- 7.2 De se conformer aux usages en vigueur et à toutes prescriptions d'urbanisme et de police ; de respecter scrupuleusement les clauses et conditions du règlement intérieur dont dépendent les lieux loués, ainsi que toutes décisions prises par l'Association Syndicale des Copropriétaires et notamment concernant les heures d'ouverture du pôle commercial.
- 7.3 De n'utiliser aucun haut parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des lieux loués ; de n'utiliser également aucun appareil électrique ou autre perturbateur des auditions radiotéléphoniques ou de la télévision, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tous troubles pour le voisinage.
- 7.4 De ne pouvoir charger les sols et planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter ; et en cas de doute, de s'assurer de ce poids auprès de l'architecte de l'immeuble.
- 7.5 De s'abstenir de toutes activités dangereuses, inconfortables ou insalubres ; de prendre toutes mesures utiles pour empêcher toutes odeurs désagréables ; de s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs dans les égouts et canalisations ; de ne rien faire, d'une manière générale, qui puisse boucher lesdites canalisations.
- 7.6 De continuer également tous abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité, au téléphone ou autres, qui ont pu être contractés par le Bailleur, relativement aux lieux loués ; d'en payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances de façon que le Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet, et de supporter à sa charge toutes les réparations ou modifications qui deviendraient nécessaires.
- 7.7 De ne pas utiliser dans les lieux loués d'appareils à combustion lente, si ce n'est aux risques et périls du Preneur seul.
- Le stockage de combustibles ou matières dangereuses ne pourra être fait que dans les conditions des règlements en vigueur, le Preneur devant faire son affaire personnelle de toutes autorisations ou aménagements à ce propos.
- 7.8 De n'utiliser les ascenseurs et monte-charges que dans les conditions déterminées par leur constructeur ou la Société chargée de leur entretien.
- 7.9 De ne déposer dans les parties communes de l'immeuble aucun objet, marchandises ou autres, même temporairement.

8. ASSURANCES

- 8.1 De maintenir assurés, pendant la durée du bail, contre l'incendie, les dégâts des eaux, les courts-circuits, les explosions, les risques locatifs, le recours des voisins, la responsabilité civile et, généralement, contre tous dommages, les aménagements et agencements, les objets mobiliers, le matériel et les marchandises garnissant les lieux loués.
- 8.2 De ne pouvoir souscrire lesdites assurances qu'auprès de Compagnies solvables ayant un domicile élu en France.
- Celles-ci auront l'obligation d'avertir le Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, en cas de suspension ou de résiliation de leurs polices, quelles qu'en soient les causes.

- 8.3 De renoncer expressément à réclamer au Bailleur d'autres indemnités que celles allouées par les Compagnies d'Assurances en cas de sinistre. Les polices souscrites par le Preneur devront comporter renonciation, par les Compagnies d'Assurances, à tous recours et actions quelconques contre le Bailleur, du fait de la destruction partielle ou totale des lieux loués, objets mobiliers, matériels et marchandises, de la privation de jouissance des lieux ou de la perte totale ou partielle du fonds de commerce exploité dans les lieux, y compris ses éléments incorporels. Cette renonciation à recours devra être réciproque.
- 8.4 De rembourser au Bailleur, le cas échéant, la différence entre les primes d'assurances prévues pour les locaux inoccupés et celles pouvant résulter de leur occupation par le Preneur ou de l'usage qu'il en fait.
- 8.5 Le Preneur devra communiquer chaque année à première demande du Bailleur l'attestation d'assurance des locaux loués pour l'année en cours conforme aux dispositions qui précèdent. En cas de non transmission de ladite attestation ou si cette dernière n'est pas conforme, le Bailleur pourra, si bon lui semble, mettre en œuvre la clause résolutoire du Bail.

9. RESPONSABILITE - RECOURS

- 9.1 De renoncer à tous recours en responsabilité contre le Bailleur, quelle qu'en soit la cause, pour tous dommages s'étant produits dans les lieux loués, ou du fait des lieux loués ceux-ci devant être pris en charge par les Compagnies d'Assurances, comme il a été dit au Chapitre 8, ci-dessus.

En outre, le Preneur renonce à tous recours en responsabilité contre le Bailleur :

- en cas d'interruption des services publics, notamment : eau, gaz, électricité, téléphone ou autres.
- en cas d'interruption des services de l'immeuble : gardiennage, ascenseurs, chauffage et autres.
- en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués, le Bailleur n'assumant notamment aucune obligation de surveillance.
- en cas de dégâts causés aux lieux loués, aux objets mobiliers, matériels, et marchandises s'y trouvant, par suite d'infiltration, d'humidité ou autres causes.
- en cas d'agissements engageant la responsabilité des voisins, de leur personnel, fournisseurs ou clients.

- 9.2 De faire son affaire personnelle de toutes responsabilités résultant d'accidents qui pourraient survenir dans les lieux loués, ou du fait des lieux loués, qu'il s'agisse du Preneur lui-même, de ses préposés ou de tous tiers ; ceci de façon que le Bailleur ne puisse être inquiété, recherché ou poursuivi à ce propos.

10. VISITE DES LIEUX

De réserver au Bailleur et à toutes personnes le représentant ou dûment autorisées, le droit d'entrer dans les locaux loués, pendant les heures d'ouverture, pour lui permettre de prendre toutes mesures conservatoires de ses droits, de faire effectuer les réparations nécessaires, ou même de faire visiter à tout candidat acquéreur, prêteur ou locataire.

11. RESTITUTION DES LIEUX

- 11.1 De justifier, préalablement à tout déménagement, même partiel, du mobilier, matériel ou marchandises, par présentation d'acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, ainsi que du paiement du loyer et de toutes charges.
- 11.2 De restituer les lieux loués et leurs équipements à la fin de la location en parfait état de toutes réparations locatives et d'entretien ainsi que de conformité, sauf celles définies au chapitre 3.2 ci-dessus.

A cet effet, au plus tard trois mois avant l'expiration de la location, les parties procéderont, contradictoirement, à l'état des lieux qui comportera le relevé des réparations incombant au Preneur et qui devront être exécutées avant l'expiration de la location.

Au cas où, à la date d'expiration de la location, il se révélerait d'autres réparations ou mises en état à effectuer, un deuxième état des lieux contradictoire sera établi, celui-ci en présence de l'architecte du Bailleur ou d'un homme de l'art choisi par lui.

Le Preneur sera tenu de régler, directement au Bailleur, le montant des réparations et mises en état résultant du devis établi par l'architecte du Bailleur ou l'homme de l'art.

L'état des lieux pourra être effectué par huissier si l'une des parties le souhaite, dont les honoraires seront à la charge de la partie demandeuse.

Le Preneur sera également tenu au paiement d'une indemnité d'occupation calculée sur la même base que le dernier loyer dû pour la période nécessaire à l'exécution desdites réparations ou mises en état.

12. INDEXATION

- 12.1 En application de la loi du 4 août 2008 du décret du 4 novembre 2008 et de l'article L.145-39 du code du commerce, le loyer sera révisé de plein droit et sans aucune formalité ni notification préalable à l'expiration de chaque période annuelle, en plus ou moins, de plein droit et sans formalité, en fonction des variations de l'indice trimestriel des loyers Commerciaux, base 100 au premier trimestre 2008 publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, en application de l'article L. 112-2 du Code monétaire et financier.
- 12.2 L'indexation sera calculée selon la formule suivante :

$$\text{Loyer indexé} = \text{Loyer de référence} \times (\text{indice de comparaison} / \text{indice de référence}).$$

La première indexation s'effectuera en prenant :

- pour loyer de référence, le loyer de base en vigueur au jour de l'indexation,
- pour indice de référence, le dernier indice ILC publié trimestriellement par l'INSEE à la date de prise d'effet du Bail,
- pour indice de comparaison, le dernier indice publié au 1er janvier suivant la date de prise d'effet du Bail.

Pour les années ultérieures, chaque indexation annuelle s'effectuera en prenant :

- pour loyer de référence, le loyer en vigueur au moment de l'indexation,
- pour indice de référence, l'indice de comparaison ayant servi à la précédente indexation du loyer,
- pour indice de comparaison, l'indice ILC publié trimestriellement par l'INSEE du même trimestre de l'année suivante.

- 12.3 Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui sera substitué tout indice similaire qui sera déterminé, ou au besoin reconstitué, par un expert, mandataire commun désigné, soit d'accord des parties, soit, à défaut, par ordonnance rendue sur simple requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire.
- 12.4 Le Preneur reconnaît que la présente clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante, sans laquelle la location n'aurait pas été conclue.

13. IMPOTS ET TAXES

- 13.1 Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de Ville, de Police ou de Voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet. Il devra, en particulier, acquitter ses contributions personnelles ou professionnelles, ainsi que les taxes locatives et tous autres impôts dont le Bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque. Le Preneur en justifiera présentation d'acquits, à toute réquisition et particulièrement en fin de bail.
- 13.2 En outre, le Preneur remboursera au Bailleur les impôts locaux ainsi que tous impôts ou taxes existants ou à venir afférents aux locaux loués, y compris l'impôt foncier et la taxe d'enlèvement d'ordures ménagères, alors même que le Bailleur serait responsable de leur paiement. Il est précisé que le Bailleur doit recevoir un loyer net de toute charge au titre des impôts et taxes de toute nature, à l'exception de ceux que le Bailleur ne peut pas refacturer conformément aux dispositions de l'article R145-35 du Code de commerce.

14. CHARGES ET PRESTATIONS

- 14.1 Le loyer stipulé à l'article LOYER est et restera net de toutes charges et taxes pour le Bailleur au cours du bail et de ses éventuels renouvellements.

A la seule exception (i) des gros travaux énoncés à l'article 606 du Code Civil, (ii) des travaux de mise en conformité non liées à l'activité du Preneur, (iii) des travaux liés à la vétusté des éléments définis en tant que grosses réparations dans l'article 606 du Code Civil (iv) à la force majeure des éléments définis en tant que grosses réparations dans l'article 606 du Code Civil, le Preneur devra supporter intégralement les charges et prestations et toutes dépenses dont notamment les travaux d'exploitation, d'entretien, de réparation, de réfection, de ravalement et de remplacement de toute nature afférents tant aux locaux et aux équipements loués qu'aux parties et équipement réputés communs de l'immeuble, les travaux de mise en conformité résultant de toute réglementation ou préconisation administrative actuelle ou future applicable aux Lieux Loués, ou liée à l'activité du Preneur, ou encore les travaux, réparations et remplacements résultant de la vétusté ou de la force majeure.

A ce titre, il est précisé que les parties communes concernent la totalité des éléments de structure, des surfaces, des équipements ou des locaux ne faisant pas l'objet d'une jouissance privative et qui sont affectés à l'usage de tous les propriétaires et/ou exploitants.

Elles comprennent notamment :

- les fondations et éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment et au couvert
- les V.R.D du pôle,
- les circulations internes,
- les locaux des services administratifs, techniques et de sécurité,

- les équipements du système de sécurité incendie (portes de secours, éclairage, sprinklers, désenfumage, extincteurs, etc.)
- les canalisations et réseaux communs notamment le réseau d'éclairage de chauffage, de climatisation, d'aération et de ventilation, de chute et d'écoulement des eaux
- les objets mobiliers, végétaux, matériels, outillage, ustensiles et fournitures à l'usage général du pôle commercial, et d'une manière générale toutes les installations, matériels, appareils de toute nature et leurs accessoires, équipements d'utilité générale, pour le pôle commercial.

Le Preneur remboursera notamment au Bailleur les charges et prestations ci-après indiquées étant précisé que cette énumération est donnée à titre purement indicatif et ne saurait par conséquent ni constituer une liste exhaustive des obligations du Preneur pour le remboursement des charges, ni constituer pour le Bailleur une obligation d'assurer les prestations ci-après précisées

Le Preneur aura la charge :

- De l'entretien, des réparations et des remplacements de toute nature, dans les Lieux Loués, y compris des équipements communs, à l'exception (i) des travaux énoncés à l'article 606 du Code civil, (ii) des travaux de mise en conformité non liés à l'activité du Preneur et les frais de recherche de matériaux dangereux résultant de toute réglementation ou préconisation administrative actuelle ou future applicable aux Locaux Loués, à l'immeuble ou aux équipements, ou encore (iii) les travaux, réparations et remplacements résultant de la vétusté des éléments définis comme grosses réparations dans l'article 606 du Code Civil, qui resteront à la charge exclusive du Bailleur, sauf s'il s'agit de travaux d'amélioration excédant le coût d'un remplacement à l'identique, auquel cas, le Preneur en supportera la charge.
- Des frais d'exploitation, d'entretien, de réparations et de remplacement des installations équipant les Lieux Loués, à la seule exception des travaux énoncés à l'article 606 du Code civil.
- La quote part des honoraires de gestion du directeur de l'ASL ou de l'AFUL se rapportant aux Lieux Loués ou le cas échéant les honoraires dus au syndic de copropriété.
- Le cas échéant les charges se rapportant aux Lieux Loués issues de l'existence d'une Association de gestion de zone ou de l'appartenance de l'immeuble à différents syndicats de copropriété.

De manière générale, le Preneur supportera l'intégralité de ces charges de sorte que le loyer stipulé soit net de toutes charges pour le Bailleur à la seule exception des charges non refacturables au Preneur en exécution de l'article R.145-35 du Code de commerce.

Conformément aux dispositions des l'article L145-40-2 du code de commerce, est annexé au bail un inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances ainsi que leur répartition entre le Preneur et le Bailleur.

- 14.2 Le Bailleur procédera à l'arrêté des charges et taxes annuellement et au plus tard le 30 septembre suivant l'année civile concernée ou dans les 3 mois de l'arrêté des charges par le syndic si l'immeuble est en copropriété et ce en fonction des dépenses réelles à l'aide des clés de répartition de la division en volume.
- 14.3 Le Preneur pourra, sur rendez-vous, prendre connaissance auprès du Bailleur ou de son mandataire, aux horaires de bureaux, des comptes de répartition des dépenses, mais il est formellement convenu que, sans préjudice de ses droits et recours, le Preneur ne pourra surseoir, en tout ou partie, au règlement de sa quittance et de ses accessoires prétextant un désaccord sur le montant de ses charges.

- 14.4 Le Preneur s'acquittera du montant des provisions sur charges, (tous types de charges, y compris taxes et impôts) appelées par le Bailleur qui seront payables d'avance en même temps que le loyer.
- 14.5 En outre, le Preneur fera son affaire personnelle du règlement direct de ses propres consommations de téléphone, d'eau, d'électricité ou autres fluides.

15. DEPOT DE GARANTIE

- 15.1 Le Preneur a versé ce jour, à titre de dépôt de garantie, une somme correspondant à TROIS MOIS de loyer principal hors taxes, hors charges, soit, la somme de 3.200,00 € (TROIS MILLE DEUX CENTS EUROS).
- 15.2 Au cas où le Preneur renonce à devenir locataire pour quelque cause que ce soit, le dépôt de garantie versé lors du présent contrat restera acquis de façon irréversible à la Société Bailleresse, ladite somme couvrant forfaitairement les différents frais engagés par le Bailleur.

Il reste également acquis au Bailleur en cas de refus du Preneur de prendre possession des locaux ou d'exécuter les travaux d'aménagement et d'ouvrir son local, ainsi que le prévoit le chapitre « Livraison – Exploitation », ci-dessus

Il est expressément précisé que le Bailleur se réserve la possibilité de demander des dommages et intérêts en cas de résiliation fautive de la part du Preneur..

- 15.3 Cette somme sera d'autre part augmentée ou diminuée à l'occasion de chaque modification du taux du loyer de façon à être égale, à tout moment, à trois mois de loyer.
- 15.4 Ce dépôt de garantie, non productif d'intérêts, sera remboursable, sans imputation possible du dernier terme, en fin de jouissance du locataire, et après déduction de toutes sommes pouvant être dues au titre des loyers, charges, impôts remboursables, taxes, réparations ou autres.
- 15.5 En cas de cession du fonds de commerce ou de cession du droit au bail dûment autorisée, le montant du dépôt de garantie ne sera pas remboursé par le Cessionnaire au Cédant.

Les sommes détenues de ce chef par le Bailleur seront restituées au Cédant après imputation de toutes sommes éventuellement dues par celui-ci, permettant ainsi d'arrêter les comptes entre le Cédant et le Bailleur. Le Cessionnaire devra verser au Bailleur le jour de la cession, le montant du dépôt de garantie dû en exécution du bail, à peine d'inopposabilité de la cession et de résiliation du bail.

16. MODIFICATION - TOLERANCE - INDIVISIBILITE

- 16.1 Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'acte bilatéral ou d'échange de lettres.
- 16.2 Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulation qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse ou écrite.
- 16.3 De convention expresse entre les Parties, le bail est déclaré indivisible, les locaux loués forment un tout unique et indivisible.

- 16.4 Il est précisé que le plan, ci-annexé et signé avec les présentes, est susceptible de subir lors de l'exécution des travaux de légères modifications, sans pour autant modifier de manière significative la configuration du local.

17. CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTION

- 17.1 A défaut de paiement par le Preneur à son échéance exacte d'un seul terme de loyer, même partiel, ou de remboursement de frais, charges, contributions, taxes ou prestations dus en vertu du présent bail, ou des indemnités d'occupation prévues à l'article L. 145-28 du code de commerce, ou encore à défaut d'exécution par le Preneur de l'une ou l'autre des conditions du présent bail ou de ses annexes, et un mois après un commandement de payer ou d'exécuter délivré par acte extrajudiciaire resté sans effet, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié après constatation du juge compétent du jeu de la clause résolutoire si bon semble au Bailleur.
- 17.2 Il est expressément indiqué que les locaux sont destinés exclusivement à l'activité commerciale autorisée, telle que définie à l'article 1.1 ci-dessus.

En cas de non-respect de ladite activité autorisée prévue dans le bail, changement d'activité, ou ajout d'une activité accessoire, sans autorisation du Bailleur, et suivant un délai d'un mois après une mise en demeure avec demande d'avis de réception d'avoir à respecter l'activité initiale du bail, restée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit, même si le Preneur se conforme à l'activité prévue dans le bail, postérieurement aux délais indiqués.

La compétence est attribuée au Magistrat des Référés pour constater le manquement de l'obligation, et l'acquisition de plein droit, du jeu de la clause résolutoire, et engager la procédure d'expulsion à l'encontre du Preneur.

- 17.3 En cas d'inobservation par le locataire des obligations à sa charge, le Bailleur aura d'autre part la faculté distincte, quinze jours après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue, par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.
- 17.4 A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail, quinze jours après une simple lettre recommandée demeurée sans suite, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10 %, à titre d'indemnités forfaitaires de frais contentieux ceci indépendamment de tous frais de commandement et de recette, ainsi que des intérêts, calculés dans les conditions légales en vigueur, à compter du jour de l'échéance.
- 17.5 En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du Preneur, avant l'expiration de chaque période triennale, le montant total des loyers d'avance et le dépôt de garantie resteront acquis au Bailleur, à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductible, du seul fait de cette résiliation, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts.
- 17.6 L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur en cas de non délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou expiration du bail sera établie forfaitairement sur la base du double loyer global de la dernière année de location.

18. FRAIS ENREGISTREMENT - ELECTION DE DOMICILE

- 18.1 Les frais, droit et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge du Preneur, qui s'y oblige, sous sanction de la clause résolutoire.
- 18.2 Le Bailleur fait élection de domicile en son siège social.
- 18.3 Le Preneur fait élection de domicile en son siège social.

19. CLAUSE PARTICULIERE

Le présent bail est conclu à la condition résolutoire de la production par le preneur d'un extrait KBIS dans un délai de trois mois à compter de la prise d'effet du bail . L'adresse postale du local loué, objet du présent bail, devra être mentionnée sur cet extrait KBIS.

Cette condition résolutoire est conclue au bénéfice exclusif du bailleur qui seul pourra l'invoquer.

20. CLAUSE ATTRIBUTIVE DE COMPETENCE

Les Tribunaux compétents en cas de litige seront les Tribunaux du département dont dépend le local.

21. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS ET DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, sont annexés aux présentes un état des risques et pollutions ainsi qu'une information sur les sinistres qui révèle qu'il n'y a pas eu d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles ou technologiques.

Le Preneur déclare en avoir parfaitement connaissance pour les avoir reçus préalablement à la signature des présentes.

Pour l'information du Preneur, le Bailleur s'engage à réaliser le Diagnostic de Performance Energétique, établi conformément aux dispositions de l'article R. 134-5 du Code de la construction et de l'habitation dans un délai d'un an commençant à courir à partir de la prise d'effet du présent bail.

22. AMIANTE

Les Locaux Loués ne sont pas concernés par les dispositions du décret n°96-97 du 7 Février 1996 et des textes subséquents relatifs à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.

23. CONDITIONS SUSPENSIVES

23.1 Dépôt par le Preneur auprès de l'administration et avant tous travaux, des autorisations d'urbanisme nécessaires à l'aménagement du Local objet du présent Bail, de sa façade et de la pose d'enseigne, dont le dossier aura dû recevoir au préalable les validations du Bailleur.

Le Preneur s'engage à transmettre au Bailleur ses dossiers et demandes d'autorisations d'urbanismes et administratives dans le mois suivant la signature des présentes, et de les déposer dans les 15 jours suivant la validation des plans par le Bailleur.

23.2 Obtention par le Preneur auprès de l'administration de l'ensemble de ces autorisations.

23.3 Obtention d'un prêt bancaire de 350.000 €, au plus tard 90 jours après la signature du présent bail, dont la demande sera déposée dans un délai maximum de 30 jours après la signature du présent bail auprès d'au moins deux établissements bancaires.

La réalisation de ces conditions suspensives, dans les délais impartis pour chacune, aura pour effet de rendre ferme et définitif le présent bail, l'ensemble des clauses du bail trouvera alors à s'appliquer.

En tout état de cause, à défaut de réalisation de ces conditions suspensives au plus tard le 31 Aout 2022, le présent bail sera nul et non avenue et les Parties déliées de leurs engagements, sans indemnité de part et d'autre et sans qu'aucune formalité particulière ne soit nécessaire, sauf prorogation conventionnelle négociée entre les Parties, ce qui fera l'objet d'un avenant aux présentes.

24. PROMOTION DU POLE COMMERCIAL

Le Bailleur se réserve la possibilité d'organiser et de gérer lui-même, ou de désigner tout mandataire de son choix pour organiser et gérer les opérations de promotion et d'animation commerciales du pôle, qui seront alors financées directement par les exploitants dans le cadre du fonds de concours, ce que le Preneur accepte expressément par les présentes. Le Preneur reconnaissant l'utilité dudit fonds, s'il est mis en place, s'engage dès lors à en payer régulièrement les cotisations, dès lors qu'il bénéficiera des opérations de promotion et d'animation.

Le Preneur est tenu de s'acquitter des charges relatives à cet organisme lequel a pour objet l'animation, la promotion et la publicité du Pôle Commercial et plus généralement, toutes activités, opérations, évènements, services concourant à l'attractivité commerciale du pôle dans la mesure du budget récolté.

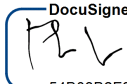
Le Preneur reconnaît au titre des éléments contribuant au bon fonctionnement du pôle, et de son attractivité, la nécessité de participer au financement de ces actions à titre de charge du bail.

25. FERMETURE ADMINISTRATIVE

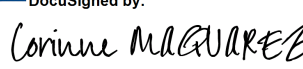
Dans l'hypothèse d'une crise sanitaire, obligeant le Preneur à fermer son établissement par injonction administrative édictée par le Gouvernement, pour une période excédant 3 semaines, et sans possibilité de vente ne livraison ou à emporter, le Preneur ne peut encourir de pénalités financières ou intérêts de retard, de dommages-intérêts, d'astreinte, d'exécution de clause résolutoire ou de toute clause prévoyant une déchéance, ou d'activation des garanties ou cautions, en raison du défaut de paiement de loyers ou de charges locatives afférents au local, nonobstant toute stipulation contractuelle.

Fait à Paris,
Le 9 mai 2022
en deux exemplaires originaux

LE BAILLEUR

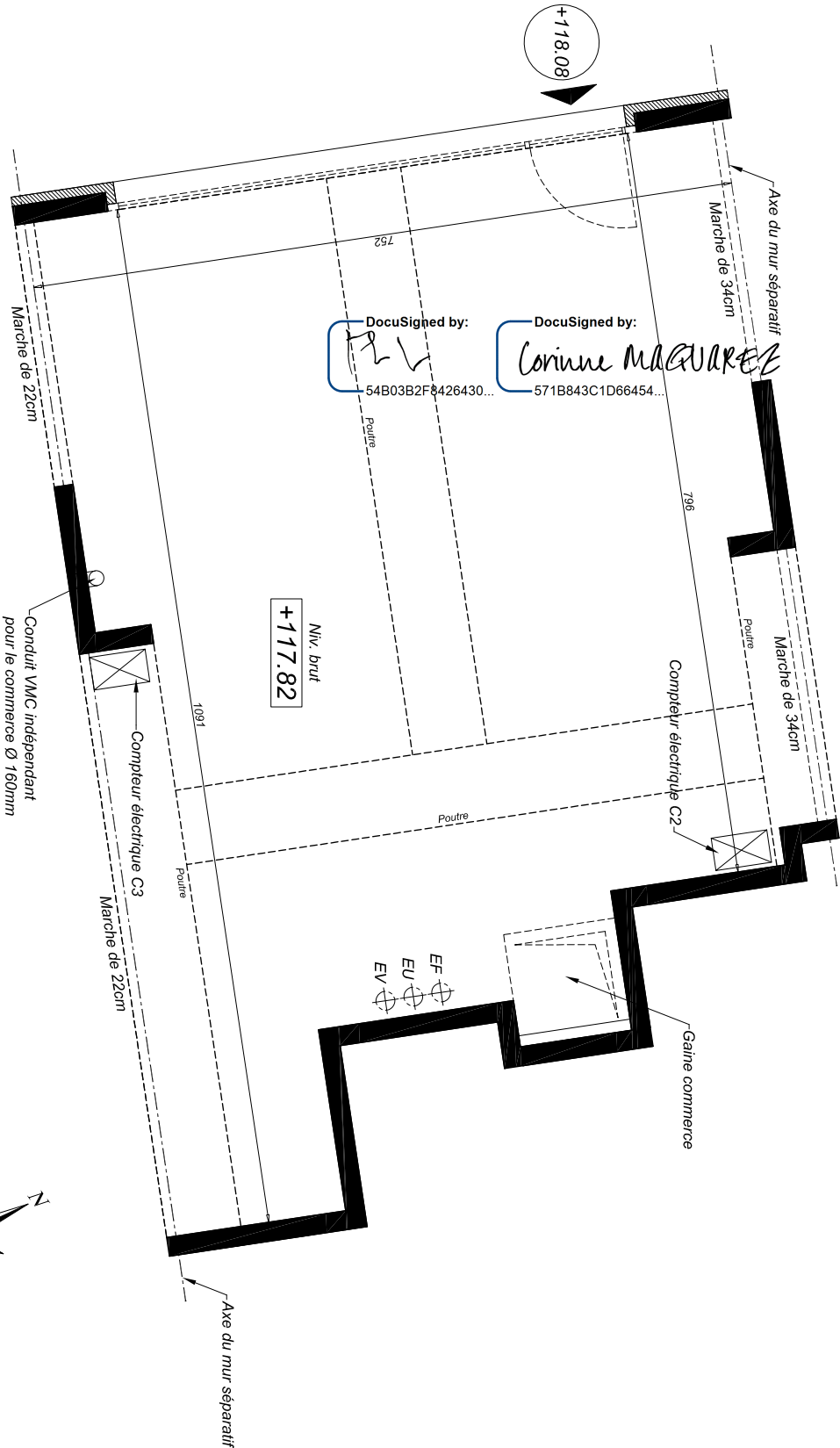
DocuSigned by:

54B03B2F8426430...
S.C.I. LES ARCADES
41 avenue Montaigne
75008 PARIS
Tél. 01 47 20 42 00
Fax 01 49 52 03 91

LE PRENEUR

DocuSigned by:

571B843C1D66454...

ANNEXES

- Plan du local + parking,
- Etat des risques et pollutions,
- Etat récapitulatif des travaux réalisés au cours des 3 dernières années,
- Etat prévisionnel des travaux et budget prévisionnel pour les 3 prochaines années,
- Inventaires des charges, impôts, taxes et redevances
- Etat descriptif des locaux,
- Cahier des prescriptions spéciales.



DocuSigned by:
[Signature]
54B03B2F8426430...

DocuSigned by:
Corinne MAGUAREZ
571B843C1D66454...

Villa Angéline
Avenue Charles de Gaulle
78210 Saint-Cyr l'École

Bâtiment C

NIVEAU

Raz-de-chaussée

TPOLOGIE

Commerce C2

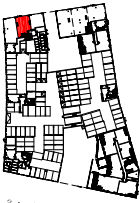
SURFACE COMMERCE

Environ 64 m²

Date: 29 nov. 2019

Ind. A

PLAN DE SITUATION



	COMPTEUR ELECTRIQUE
	SOFITE OU FAUX-PLAFOND
	ATTENTE ALIMENTATION ET EVACUATION

Le présent document exprime le principe d'agencement et les dispositions générales de l'agencement. Des variations peuvent intervenir en fonction des livrables que l'équipement (escaliers, ascenseurs de ponton, ascenseurs, gares techniques, équipements électriques). Les codes indiqués sont approximatifs, dimensions et les implantations des zones de chauffe sont basées sur les données fournies à la conformité de l'état de l'ouvrage.

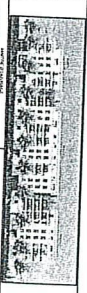
DocuSigned by:
FLV
54B03B2F8426430...

DocuSigned by:
Corinne MAQUARRE
571B843C1D66454...



Avec lot C2

DEPARTEMENT DES YVELINES
VILLE DE SAINT-CYR-LE-ECOLE
Construction de commerces et de logements
ZAC Charles Ruault
LOT C1



MAIRIE DE SAINT-CYR-LE-ECOLE
10 rue de la République
78100 SAINT-CYR-LE-ECOLE
Tél : 01 30 70 00 00
Fax : 01 30 70 00 01
www.saint-cyr-le-ecole.fr

Dossier de consultation des entreprises
Plan du sous-sol

N°	Lot	Surface (m²)	Volume (m³)	Coût (€)
1	Lot C1	1000	1000	1000
2	Lot C2	1000	1000	1000
3	Lot C3	1000	1000	1000
4	Lot C4	1000	1000	1000
5	Lot C5	1000	1000	1000
6	Lot C6	1000	1000	1000
7	Lot C7	1000	1000	1000
8	Lot C8	1000	1000	1000
9	Lot C9	1000	1000	1000
10	Lot C10	1000	1000	1000

État des risques et pollutions

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

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

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

N° **SIDPC/2021-025** du **22** | **06** | **2021** mis à jour le | |

Adresse de l'immeuble **Code postal ou Insee** **Commune**
4 place Jean-Baptiste Lully | |

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

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

prescrit

anticipé

approuvé

date

1Oui

Non

21

06

2012

1Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

inondations

autres

Mouvement de terrain

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN

2Oui

Non

Oui

Non

2Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés :

Oui

Non

☒ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR **N**

prescrit

anticipé

approuvé

date

1Oui

Non

Non

1Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

inondations

autres

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN

2Oui

Non

Oui

Non

2Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés :

Oui

Non

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

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

prescrit

anticipé

approuvé

date

3Oui

Non

Oui

Non

3Si oui, les risques miniers pris en considération sont liés à :

mouvement de terrain

autres

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM

4Oui

Non

Oui

Non

4Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés :

Oui

Non

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

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

5Oui

Non

Oui

Non

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

effet toxique

effet thermique

effet de surpression

Oui

Non

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR **T approuvé**

5Oui

Non

Oui

Non

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

Oui

Non

Oui

Non

> L'immeuble est situé en zone de prescription

Oui

Non

Oui

Non

6Si oui la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés

Oui

Non

Oui

Non

6Si oui la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location.

Oui

Non

Oui

Non

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

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

Zone 1
très faible ☒Zone 2
faible ☐Zone 3
modérée ☐Zone 4
moyenne ☐Zone 5
forte ☐**Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon**

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

Oui ☐Non ☒**Information relative à la pollution des sols**

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

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

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

* catastrophe naturelle minière ou technologique

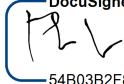
Oui ☐Non ☐**Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte****Vendeur/bailleur**

date/lieu

Acquéreur/locataire

Paris, le 9 Mai 2022

DocuSigned by:



54B03B2F8426430...

DocuSigned by:



571B843C1D66454...

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

www.georisques.gouv.fr



PRÉFECTURE DES YVELINES

A R R E T E n° B 2008- 000104

prescrivant l'établissement d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols

**DIRECTION DEPARTEMENTALE
DE L'EQUIPEMENT ET DE L'AGRICULTURE**

LA PREFETE DES YVELINES,
Officier de la Légion d'Honneur,

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L.562-1 à 7 , et R.562-1 à 10 ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.121-1 et 2, L.126-1 et R.126-1 ;

VU le code des assurances, et notamment ses articles L.121-16 et 17 et L.125-1 à 6 ;

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'État dans les régions et les départements,

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R.112-1 modifié par le décret n°2004-1413 du 23 décembre 2004 et R.126-1 ;

CONSIDERANT le risque de mouvements de terrain provoqué par le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux sur le territoire de la commune de SAINT-CYR-L'ÉCOLE ;

CONSIDERANT la nécessité de délimiter les zones exposées aux risques et de définir les mesures à prendre en compte,

VU l'étude effectuée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière et notamment la carte départementale d'aléas,

SUR proposition de Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture des Yvelines :

A R R E T E

Article 1^{er} - Prescription d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles

L'établissement d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles dus aux mouvements de terrain différentiels liés au retrait-gonflement des sols argileux est prescrit sur le territoire de la commune de SAINT-CYR-L'ÉCOLE .

Article 2 - Périmètre d'étude

Le périmètre mis à l'étude couvre la totalité du territoire de la commune.

Article 3 - Élaboration du plan de prévention des risques

La Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture des Yvelines est chargée d'instruire et d'élaborer ce plan de prévention des risques.

Article 4 – Modalités de l'association avec les collectivités territoriales

Sont associés à l'élaboration du projet le maire de la commune, le président de la communauté de communes du Grand Parc, le président du conseil général des Yvelines.

Une première phase d'association sera organisée pour la présentation et la validation de la carte des aléas et des enjeux.

Des réunions techniques pourront être organisées à la demande de la commune.

Une seconde phase d'association sera organisée pour la présentation du projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles (note de présentation, règlement et zonage réglementaire). Le projet sera soumis avant enquête publique aux organes délibérants des personnes associées. A défaut de réponse dans un délai de deux mois à compter de la réception de la saisine, leur avis sera réputé favorable.

Les avis sont consignés ou annexés aux registres d'enquête publique dans les conditions prévues à l'article R.123-17 du code de l'environnement.

Article 5 – Modalités de la concertation avec le public

Préalablement à l'enquête publique, les services de l'État mettent à disposition du public un dossier contenant les documents validés à l'issue de la première phase d'association et des affiches destinées à une exposition permettant la sensibilisation du public à l'élaboration du PPRMT.

Le public peut faire part de ses observations auprès de la

Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture des Yvelines
Service Environnement

35, rue de Noailles BP 1115 78011 VERSAILLES CEDEX
contact-usager.DDEA-yvelines@equipement-agriculture.gouv.fr

A la demande de la commune, une réunion publique pourra être organisée.

A l'issue de la seconde phase d'association, une enquête publique sera organisée conformément aux dispositions des articles L.123-6 et suivants du Code de l'environnement.

Article 5 – Notification

Ampliements du présent arrêté sont adressées ;

- au Maire de SAINT-CYR-L'ÉCOLE,
- au Sous-Préfet concerné,
- au Directeur de la Prévention des Pollutions et des Risques,
- au Directeur Régional de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement,
- au Directeur Régional de l'Environnement,

- au Directeur Régional de l'Équipement,
- au Directeur Départemental de l'Équipement et de l'Agriculture.

Article 6 - Mesures de publicité

Le présent arrêté sera tenu à la disposition du public et affiché pendant un mois dans les locaux de la mairie de SAINT-CYR-L'ÉCOLE .

Il sera publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département et mention en sera faite en caractères apparents dans un journal local.

Par ailleurs, il sera mis en ligne sur le site Internet de la Préfecture.

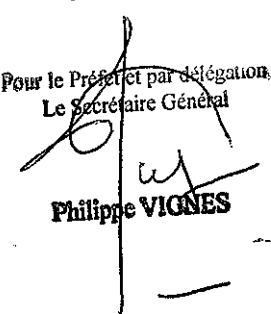
Article 7 – Exécution

Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture des Yvelines, Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de Saint-Germain-en-Laye, Monsieur le Directeur Départemental de l'Équipement et de l'Agriculture, Monsieur le Directeur Régional de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement, Monsieur le Maire de la commune de SAINT-CYR-L'ÉCOLE sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à VERSAILLES, le 21 AOUT 2008

La Préfète des Yvelines,

Pour le Préfet et par délégation
Le Secrétaire Général


Philippe VIGNES

Préfecture des Yvelines



Carte de l'aléa
retrait-gonflement
des sols argileux

Département des Yvelines

LÉGENDE :

- Limite communale
- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible

commune : SAINT-CYR-L'ÉCOLE

Sources des données : BRGM / DDT78
Fond cartographique numérique : Copyright Snam 25 IGN, 1999

Pan
approuvé le :
21 JUIN 2012





PREFET DES YVELINES

Préfecture

Direction de la réglementation et des élections
Bureau de l'Environnement et des enquêtes publiques

Direction départementale des territoires

Service de l'environnement – Unité Paysages, Risques, Nuisances

000106

**Arrêté préfectoral n°SE-2012- - Portant approbation du Plan de Prévention
des Risques Naturels - PPRN - mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de
retrait-gonflement des argiles sur la commune de Saint-Cyr-l'Ecole**

**Le Préfet des Yvelines
Chevalier de la légion d'honneur**

Vu le code de l'environnement, et notamment son livre V, titre VI, chapitre II relatif aux plans de prévention des risques naturels prévisibles ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.126-1, R 126-1, R 126-2, R 123-14, R 123-22 et R 600-1 ;

Vu le, décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995 relatif aux plans de prévention des risques naturels prévisibles, modifié notamment par le décret n° 2005-3 du 4 janvier 2005 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°B 2008-000104 en date du 21 août 2008 prescrivant la réalisation du PPRN mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles sur la commune de Saint-Cyr-l'Ecole ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 15 novembre 2011 portant ouverture d'une enquête publique concernant l'élaboration du plan de prévention des risques naturels - mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles sur la commune de Saint-Cyr-l'Ecole ;

Vu l'avis du conseil municipal de la commune de Saint-Cyr-l'Ecole ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 3 janvier au 4 février 2012 sur la commune susvisée ;

Vu le rapport, les conclusions et l'avis par le commissaire-enquêteur remis le 24 février 2012 ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture ,

Arrête

Article 1^{er} : Est approuvé, tel qu'il est annexé au présent arrêté, le plan de prévention des risques mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles sur la commune de Saint-Cyr -l'Ecole comprenant :

- une notice de présentation,
- un règlement,
- une carte des aléas,
- une carte de zonage réglementaire.

Article 2 : Le plan de prévention des risques vaut servitude d'utilité publique. Il devra être annexé au Plan Local d'Urbanisme de la commune dans un délai de trois mois, conformément à l'article L.126-1 du code de l'urbanisme.

Article 3 : Une copie du présent arrêté sera affichée, pendant une durée minimum d'un mois, dans la mairie de la commune susvisée. L'accomplissement de cette formalité devra être justifié par le maire de la commune concernée.

Article 4 : Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture, ainsi que dans deux journaux à diffusion régionale ou locale.

Article 5 : Le plan de prévention des risques approuvé sera tenu à la disposition du public à la préfecture des Yvelines et dans la commune de Saint-Cyr -l'Ecole .

Article 6 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de la publication du présent arrêté.

Le recours devra être notifié sous quinzaine à M. le préfet des Yvelines.

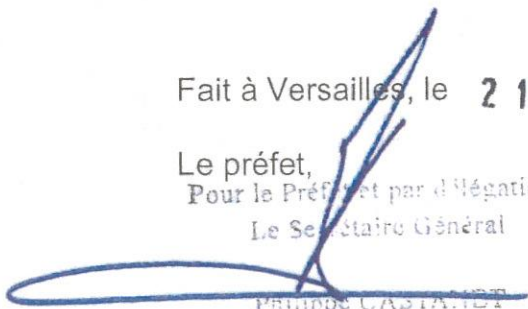
Article 7 : Copie du présent arrêté sera adressé à :

- M. le directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie ;
- M. le chef du service départemental d'incendie et de secours des Yvelines ;
- M. le chef du service interministériel de défense et protection civile des Yvelines ;
- M. le président du conseil général des Yvelines,

Article 8 : Le secrétaire général de la préfecture des Yvelines, le maire de la commune de Saint-Cyr -l'Ecole, le directeur départemental des territoires par intérim des Yvelines, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Versailles, le **21 JUIN 2012**

Le préfet,
Pour le Préfet et par délégation,
Le Secrétaire Général


Philippe CASTANET

Commune de SAINT-CYR-L'ECOLE

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° **2012072-0001**du **12 mars 2012**

mis à jour le

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 ☐

PPRn	date	21 juin 2012 (approbation)	aléa	Retrait gonflement argile
	date		aléa	
	date		aléa	
	date		aléa	
	date		aléa	

Les documents de référence sont :

DDRM

PPRn « Argile » (disponible en mairie)

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 technologique

oui ☐non ☒

	date		effet	
	date		effet	

Les documents de référence sont :

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 de l'article D.563-8-1 du code de l'environnement (créé par le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010)

La commune est située dans une zone de sismicité

Forte	Moyenne	Modérée	Faible	Très faible
zone 5 ☐	zone 4 ☐	zone 3 ☐	zone 2 ☐	Zone 1 ☒

pièces jointes

5. Cartographie

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

Cartographie des risques naturels prévisibles (ci-jointe)

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

La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail www.prim.net dans la rubrique « Ma commune face aux risques »

Date : 24 août 2012

Le Préfet ,

Pour le Préfet, et par délégation :

Le Sous-Préfet, Directeur de Cabinet,



Jean-Marc GALLAND

Cartographie des risques naturels prévisibles (1/1)

Version actualisée au 30 juin 2007 (échelle 1/25000^{ème})





**PRÉFET
DES YVELINES**

Liberté
Égalité
Fraternité

Commune de SAINT-CYR-L'ECOLE

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° SIDR/2021-025

du 22 / 06 / 2021

mis à jour le

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 ☐

PPRn Saint Cyr l'Ecole

date 21 juin 2012

aléa Mouvement de terrain

date

aléa

date

aléa

Les documents de référence sont :

DDRM

Consultable sur Internet ☒

PPRn Saint-Cyr l'Ecole

Consultable sur Internet ☒

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPRt]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR t

oui ☐ non ☒

date

effet

date

effet

date

effet

Les documents de référence sont :

Consultable sur Internet ☐

Consultable sur Internet ☐

Consultable sur Internet ☐

4. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques miniers [PPRm]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR m

oui ☐ non ☒

date

effet

date

effet

5. 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

La commune est située dans une zone de sismicité

Forte
zone **5**

Moyenne
zone **4**

Modérée
zone **3**

Faible
zone **2**

Très faible
Zone **1** ☒

pièces jointes

5. Cartographie, remarques et observations

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

Cartographie des risques naturels prévisibles (ci-jointe)

Pour le risque de pollution des sols, consulter le site de la DRIEAT, <http://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/>

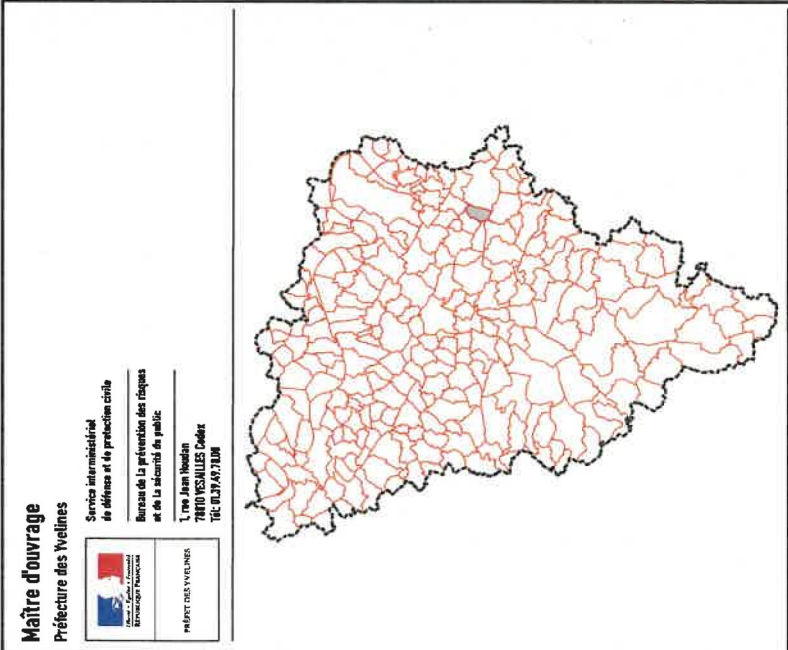
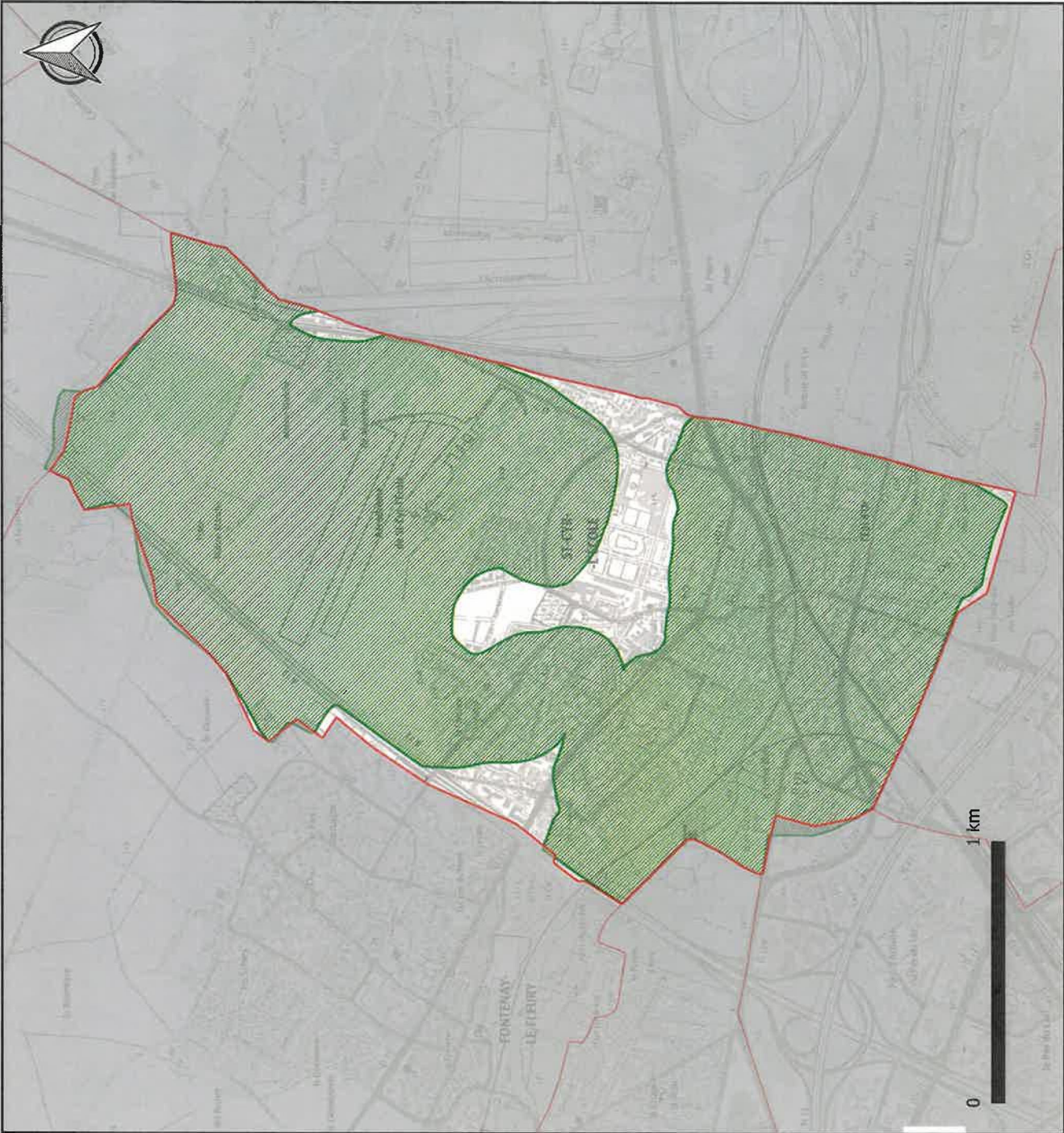
6. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail www.prim.net dans la rubrique « Ma commune face aux risques »

Date de parution :

Pour le Préfet,
Le Sous-préfet, Directeur de cabinet


Thomas JAVIELLE



Risques naturels:
PPRn approuvé ou prescrit ou arrêtés préfectoraux pris au titre de l'ancien article R.111-3 du code de l'urbanisme

- Périmètre de risque d'inondation
- Périmètre de risque de cavité souterraine ou de front rocheux
- Périmètre de risque de retrait-gonflement des argiles

Risques technologiques:
PPRt approuvé ou prescrit

- Périmètre de risque technologique

Limites:

- Communes

Avertissement:
Ce document d'information n'a pas de valeur juridique. Il ne peut être opposable aux tiers, ni se substituer aux réglementations en vigueur. Il est évolutif et sera mis à jour en fonction de l'état des connaissances des risques majeurs.

Maître d'ouvrage
Direction départementale des territoires des Yvelines
Service de l'urbanisme / Paysage, risques et sécurité
33, rue de Marées 78115
Saint Germain des Champs
91 833 04 30/4

	Information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers Cartographie des risques naturels prévisibles et technologiques majeurs Département des Yvelines - Commune de SAINT-CYR-L'ECOLE	
	Source de données: PPRi et R.111-3 Inondation : DD78, PPRn et R.111-3 mouvement de terrain : DD78 et IGC, PPRt : DD78 et IGC, PPRt : DD78 et IGC Fond cartographique numérique: SCAN 250IGN - BD Cartho@IGN	Relateur: DDT/IMPACT/RE - INSD/ITW/RESCUE N° ZONAGES: RESQUE_NATUREL Version: 14/02/2021
	Date: 17/02/2021	Diffusion: PUBLIC Échelle: (A3)

Préfecture des Yvelines



**Plan de prévention des risques
naturels prévisibles (PPRN)
mouvements différentiels de terrain
liés au phénomène de retrait-gonflement
des argiles**

Département des Yvelines

LÉGENDE :

-  Limite communale
-  Zone fortement exposée (B1)
-  Zone faiblement à moyennement exposée (B2)

Zonage réglementaire

commune : SAINT-CYR-L'ÉCOLE

Sources des données : BRGM / DDT78
Fond cartographique numérique : SCAN 25 © IGN

Plan
approuvé le :
21 JUIN 2012



SAINT CYR L'ECOLE - ZAC CHARLES RENARD

Programme C1 (Villa Angelina) - lot C2

ETAT DES CHARGES ET DES TRAVAUX PREVISIONNELS
Annexe au bail

Provision pour charges			Montant estimé HT
		Clé de répartition	Estimation
Charges générales ASL Villa Angelina	Volume n°5	11 millièmes	220,00 €
(*1) Entretien local ordures et gestion des containeurs	Volume n° 10	64 m² / 530 m²	150,00 €
Charges Parking	1 place		120,00 €
Autres	Inconnu à ce jour		0,00 €
			490,00 €

Impôts et taxes			
Taxe foncière	(*2)		
Taxe foncière Années 1 et 2 avec exonération partielle probable			
Estimation suivant ratio actuellement constaté :	#VALEUR!	€ HT / m²	Réduction inconnue
Taxe foncière au-delà des deux premières années			
Estimation suivant ratio actuellement constaté :		16,41 € HT / m²	1 050,00 €
Autres	Sans objet à ce jour	Estimation sur la base d'une activité de salon de coiffure	

Travaux	
Travaux réalisés au cours des 3 dernières années :	Construction des locaux commerciaux livrés brut de décoffrage, non clos, fluides en attente
Travaux prévus pour les 3 prochaines années :	Sans objet - Immeuble neuf
Travaux d'entretien	Non connus à ce jour

NB : Il est précisé qu'il s'agit d'un état prévisionnel, ne donnant que des éléments indicatifs tant pour ce qui concerne les postes de travaux que s'agissant de leur chiffrage, Cet état ne comporte aucun engagement pour le bailleur que ces travaux seront réalisés ou que d'autres travaux ne seront pas réalisés

(*1) Collecte des déchets :

Un local poubelle spécifique aux commerçants, indépendant de ceux des logements, est mis à disposition des commerçants, à l'exclusion du supermarché.

Les déchets non alimentaires devront être déposés par les commerçants dans ce local.

Une société privée mandatée par la SODES assurera la sortie, la rentrée et l'entretien des containers.

Les charges afférentes à cette prestation et à ce local (Eau, électricité, entretien) seront réparties entre les commerces (hors supermarché non concernée) au prorata de leur surfaces SDP respectives.

Pour les commerces de bouche, type boulangerie, restaurant, les déchets alimentaires seront stockés, dans leur commerce, dans un local aux normes, et évacués par leurs soins et à leurs frais.

De même les déchets relevant d'une réglementation spécifique seront stockés et gérés directement par le commerçant concerné.

(*2) Taxe foncière :

L'estimation présentée est issue de ratios généraux. Le calcul final sera réalisé par les services de l'Etat, avec les différents taux d'imposition en vigueur au moment du calcul, et les éventuelles exonérations liées au site, sur la base cadastrale individuelle qu'ils détermineront en fonction de l'activité et du plan d'aménagement du local concerné.

Etat descriptif des locaux commerciaux en rez de chaussée ST CYR L'ECOLE – ILOT C1

Document destiné aux Preneurs

1 - GROS OEUVRE

- Dalle béton armé sur parking et ponctuellement sur terre-plein pour le lot C3, livrée à une cote inférieure du sol fini extérieur, en attente d'une chape rapportée à la charge du preneur. Les cotes dalle brute sont inscrite sur chacun des plans des locaux, les cotes de nivellement de trottoir en pied de façade sont également inscrite.
- Surcharge maximum d'exploitation : 500 kg/m².
- Si le Preneur souhaite une recharge de plus de 8 cm d'épaisseur, elle sera obligatoirement réalisée en matériau léger pour ne pas augmenter la charge de structure du bâtiment. Cette pose de polyuréthane de remplissage est à la charge du preneur.
- Voiles, poteaux, poutres, bruts de décoffrage.
- Murs périphériques CF 2 heures en béton ou parpaings pleins allégés de 15 cm d'épaisseur rejointoyés avec soin, non enduits.
- Hauteur variable sous dalle haute assurant dans les commerces 2,80 minimum sous poutre et sous réseaux.
- Revêtement de façade dans la hauteur des rez-de-chaussée sur trumeaux, en pierre colée et agraphée selon plan de façade.
- Lorsqu'il y a regroupement de lot pour n'en former qu'un seul, une vigilance doit être portée entre les différences de niveau entre chaque lot :
 - 12cm entre D1 et D2
 - 10cm entre D2 et D3
 - 34cm entre C1 et C2
 - 22cm entre C2 et C3

2 - ISOLATION

PHONIQUE : Aucune isolation spécifique n'est livrée : le preneur réalisera le complément d'isolation nécessité par son activité.

THERMIQUE : - Par Rockwool sous la dalle haute des commerces sous construction et par complexe isolant + étanchéité sur dalle-terrasse.

3 - FLUIDES LOTS

a) E.U. E.V. : (1 ensemble par lot)

1 culotte d'évacuation Ø 100 bouchonnée pour chaque réseau à 10 cm au-dessus de la dalle finie avec 1 attente EU et 1 attente EV (localisation suivant plan).

b) Alimentation en eau froide :

- 1 arrivée d'eau en attente par lot.

Diamètre à définir. Alimentation individuelle. Chaque preneur contractera un abonnement individuel auprès de la compagnie.

Les comptages sont regroupés suivant les directives de la compagnie concessionnaire dans un local comptage,

c) Alimentation E.D.F. :

A l'emplacement indiqué sur le plan, câble d'alimentation en triphasé avec compteur et disjoncteur permettant un abonnement tarif bleu, selon la puissance souhaitée par le preneur, est installé par le constructeur.

d) Alimentation gaz

sans objet

e) Réseau fibre et/ou cuivre :

- Câblage prévu jusqu'au local depuis la réglette de pénétration dans l'immeuble.
- Le nombre de lignes prévu est indiqué sur le tableau prévisionnel.
- Le nombre de fourreaux sera celui imposé par le concessionnaire.

4 - EXTRACTION - VENTILATION DES SANITAIRES

Une ventilation statique par lot pour les sanitaires (Ø 160) est prévue. Elle est équipée d'une sortie en toiture.

5 - CONDUITS DE FUMEE

De dimensions intérieures 50 x 50 mini, traités en boisseaux CF 2 heures par rapport aux logements sur toute la hauteur. Localisation suivant plan. Les souches en toitures seront prévues par le constructeur. Le chemisage n'est pas livré.

6 - SERVITUDES DIVERSES

- Servitudes de passage à l'intérieur des locaux commerciaux par tous les réseaux desservant les logements (EU-EV-EP-EDF-Fibre, etc...) avec trappes de visite en pied de gaine, laissées libres d'accès.

7 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Les commerces s'inscrivent dans un cadre architectural déterminé par l'architecte du projet. Afin d'assurer une insertion correcte et esthétique le preneur communiquera à son installateur le cahier des prescriptions spéciales établi par SODES.

Le projet de vitrine sera validé par SODES pour chaque commerce.

Sur ces bases, les preneurs devront déposer un permis d'aménagement pour travaux ne créant pas de surfaces de plancher supplémentaire avant de commencer leur chantier.

8 - BOITES AUX LETTRES

Elles sont regroupées / posées en façade des commerces en suivant la numérotation postale.



St CYR – ZAC Charles RENARD

CAHIER DE PRESCRIPTIONS POUR L'AMENAGEMENT DES COMMERCES DE L'IMMEUBLE C1

A l'attention du preneur et des Installateurs des magasins

OBLIGATIONS DES PRENEURS :

Avant tout commencement de travaux d'aménagement, les preneurs devront obtenir les autorisations administratives, à savoir :

- Déclaration Préalable de travaux.
- Formulaire et visuels d'autorisation de pose d'enseigne.
- Demande d'aménager un ERP (incendie et accessibilité)

En outre, et préalablement au dépôt de la déclaration de travaux, le projet d'aménagement devra être soumis à la SODES, 41 avenue Montaigne, 75008 PARIS, afin qu'elle délivre une autorisation qui devra être jointe au dossier de déclaration de travaux. Ce projet comprendra :

- le plan coté d'aménagement du local ;
- la(ou les) façade (s), avec indication des matériaux et couleurs avec la (ou les) enseigne (s) envisagée ;
- la coupe de principe de pose des vitrines en adéquation avec la coupe fournie ;
- Le projet et principe de pose et d'éclairage de l'enseigne ;

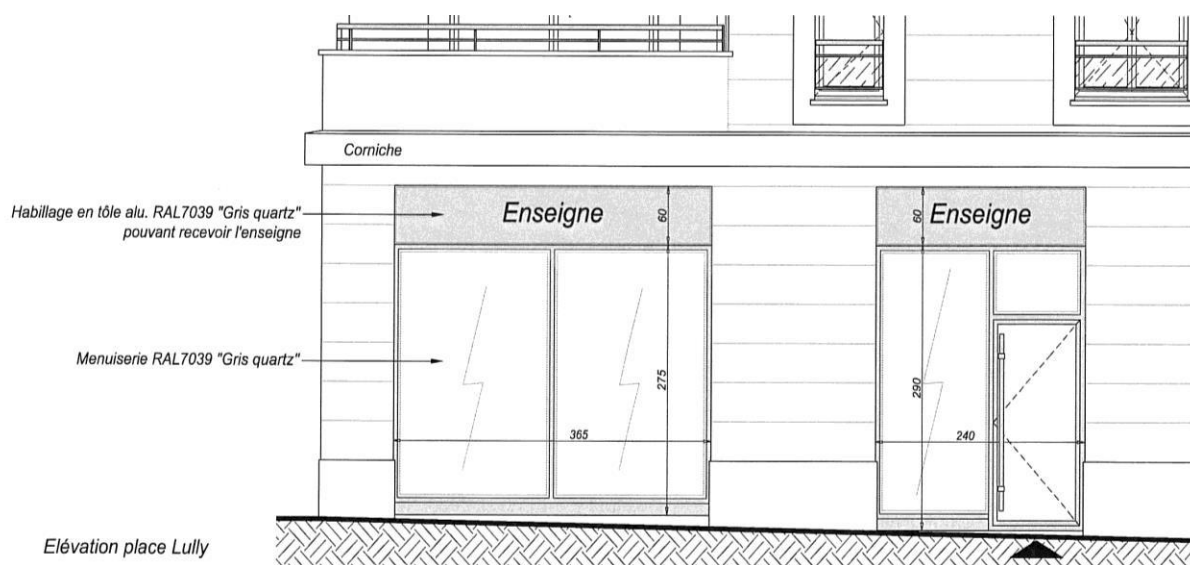
Les preneurs devront communiquer à la SODES – au plus tard à la date de livraison de la coque brute- les attestations d'assurance de Maitre d'Ouvrage ainsi que celles de leurs entreprises valables pendant la durée des travaux.

1 - FACADES

1.1 Menuiseries - Serrureries

Les percements des maçonneries en façade de rez de chaussée sont livrés habillés de pierre y compris retour sur tableau.

Les vitrines toute hauteur y compris fond d'enseigne à la charge des preneurs seront en **aluminium laqué en teinte RAL 7039**.



Les cotes de la façade ci-dessus sont indicatives à l'exception du fond d'enseigne qui doit être impérativement de hauteur $h=60\text{cm}$

Le fond d'enseigne $h=60\text{cm}$ est à prévoir de la même teinte avec une légère surépaisseur de 2cm par rapport à l'alignement vertical de la vitrine (le fond d'enseigne en tôle laquée ne sera pas ceinturé en périphérie par des profils mais se développera du haut de la vitrine jusqu'à la maçonnerie de sous-face du linteau).

L'ensemble des châssis des vitrines devra faire l'objet, par l'entreprise qui les réalise pour le preneur, d'un plan d'exécution, qui sera validé préalablement à la pose par le preneur et la SODES ;

Le type et modèle de profil devra être décrit ;

Les raidisseurs cotés extérieur sont exclus ; s'ils sont nécessaires, ils seront positionnés en faces intérieures ;

En cas de store banne, le modèle, type de fixation, positionnement en coupe devra être joint au dossier de travaux ;

Les stores devront être implantés au-dessous du linteau et au-dessus de l'enseigne dans la hauteur de 60cm réservée à l'enseigne ; Le mécanisme enrouleur du store ne sera en aucun cas visible de l'extérieur.

1.2 Enseigne

Ainsi le preneur implante ses lettrages et visuels sur ce support qui forme un fond d'enseigne et qui est de hauteur 60cm.

L'enseigne sera composée :

- par des lettres rétro-éclairées séparées,

Les caissons lumineux débordant sont strictement interdits, qu'ils soient en plastique ou en métal.

1.3 Enseignes en drapeaux

Elles ne sont pas autorisées.

1.4 Ouverture des portes

Les portes ne pourront débattre en dehors du périmètre de la façade.

Si le débattement d'une porte ou la pose de portes automatiques l'exige, le preneur peut planter tout ou partie de vitrine en retrait du nu préconisé. Dans ce cas, le revêtement des parties extérieures verticales comme horizontales (sol et plafond) sont à sa charge.

1.5 Volets roulants et grilles de protection

Chaque fois que cela sera possible, il sera préféré le verre anti-effraction.

Grilles et volets roulants seront toujours implantés côté intérieur du magasin et traités en grille micro perforée laquée de même teinte RAL que les vitrines et limité uniquement au niveau des portes d'accès au magasin .

1.6 Stores de protection solaire

La pose sous linteau est autorisée sous réserve d'être intégrée au projet déposé en Mairie, même si la pose est différée car la composition du texte d'enseigne doit en tenir compte (l'encombrement du store risque de masquer le haut ou le bas du texte s'il n'est pas prévu). Dans tous les cas l'axe d'enroulement ne débordera pas de la largeur de la baie.

Teinte à soumettre à la SODES.

1.7 Vitrages

Les vitrages doivent être conforme aux réglementations, c'est-à-dire feuilletés simple paroi ou double paroi feuilleté avec vide d'air lorsque des normes thermiques l'exigent ou lorsqu'il est nécessaire de ne pas avoir de condensation et que le local nécessite un confort thermique pour les occupants.

2 - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

2.1 Sol brut livré avec un décaissé par rapport à l'espace public

Ce décaissement est lié à la hauteur du trottoir limitrophe qui n'est pas horizontal mais présente une pente variant de 117,50 à 119,00. (Voir Plan)

La dalle livrée est réalisée pour 500kg/m².

La mise en œuvre de la chape devra permettre la pose d'une sous couche insonorisante en lés appliquée sur le support encollé sans les superposer, type Régupol sound 47 (8mm ep) ou encore type Assour Siplast.

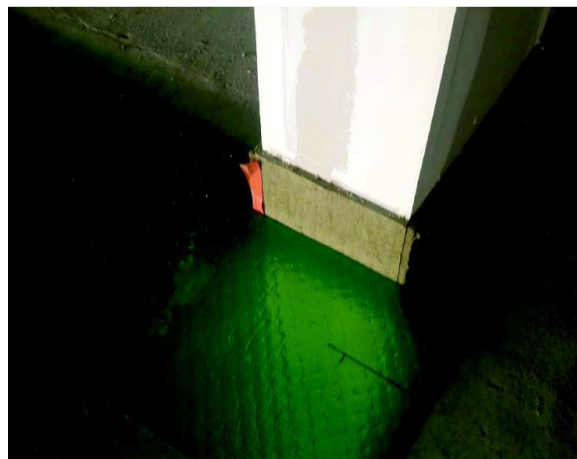
Ces bandes ou plaques de surfaces résilientes devront être marouflées soigneusement, de façon à chasser l'air et à assurer un encollage sur la totalité de la surface.

Des bandes périmétriques de 5mm ep. mini avec remontée de la sous-couche sur 5 cm de hauteur compris rabat sous la plinthe devront être soigneusement installées.

La performance acoustique aux bruits d'impact (selon essais de chocs normalisés) avec un carrelage 30 x 30 cm : $\Delta L_w = 19$ dB correspondra alors au minimum à atteindre.

Puis la chape pourra être réalisée par un liant fibrée de type WEBER.SYS ACOUSTIC.

L'installateur prévoira une chape flottante désolidarisant le gros œuvre du carrelage ou autre revêtement de sol ; celle-ci, en comprenant le revêtement de finition, devra permettre une surhauteur de l'ordre de 1cm par rapport à l'espace public



2.2.1 Isolations phonique et thermique de la chape

Les modalités de pose décrites à l'article précédent garantissent une meilleure isolation thermique et une consommation maîtrisée ainsi qu'une rupture des transmissions acoustiques vis-à-vis des autres occupants de l'immeuble.

La pose du résilient thermique et acoustique posé en périphérie de la chape avant coulage de celle-ci est nécessaire à la bonne désolidarisation de la chape vis-à-vis de la structure de l'immeuble.

L'isolation thermique en place en plafond : toutes précautions devront être prises pour la maintenir absolument en état.

Dans la plupart des usages des locaux, bruit d'ambiance important ! elle devra être renforcé par un absorbant acoustique posé directement sur les dalles de faux-plafond.

2.2.2 L'isolation des murs :

-Acoustique-

De même en périphérie des murs du volume, la pose des isolants laine de roche devra être prévu par une implantation des profils avec rupteur de pont thermique (OPTIMA de chez Isover) puis pose de BA 13 ou 15 en finition.

Ainsi le principe de « boîte dans la boîte » en terme d'acoustique doit être assuré.

Dans tous les cas, le Preneur devra faire son affaire de l'abaissement phonique qui pourrait être nécessaire du fait de l'activité créée et de ses équipements.

L'immeuble (partie logement) est labellisé par CERQUAL. Ce label impose la mise en place des modalités décrites ci-dessus pour la mise en œuvre de la chape et des doublages sur murs. Dans les commerces, en plus de ces dispositions, pour la pose du matériau de revêtement de sol, il conviendra de préciser les modalités retenues (ex : sous-couche Assour sous parquet, sous-couche et joints acoustique sous carrelage, etc...) .

-Thermique-

Fourniture et pose de doublage tel que décrit ci-dessus assure également la thermique ; Ne pas négliger la lame d'air entre le doublage et la plaque de finition.

2.3 Seuils

Le matériau de finition sera choisi en concertation avec l'aménageur des trottoirs et l'architecte du bâtiment.

Si la configuration (dénivelé entre trottoir et commerce) l'exige, un muret garde grève en béton brut sera livré : son habillage sera traité en continuité du matériau de vitrine et de type bavette et retombée en alu laqué RAL 7039

2.4 Etanchéité

Dans le cas de modification éventuelle du nu d'implantation des vitrines, toutes précautions seront prises pour assurer les raccordements étanches sans altérer l'étanchéité en place.

Pour étancher le parking situé sous les commerces, le preneur devra appliquer une résine agréée sur toute la surface entre porte et seuil, dans le cas de retrait (porte automatique ou porte débattant sur l'extérieur).

2.5 Faux-plafond

Pose de faux plafonds : aucun percement dans les dalles hautes des magasins ne devra excéder 3 cm.

Si le faux plafond est visible de l'extérieur, il devra se retourner vers la dalle haute à une distance de 40 cm minimum avant la vitrine.

2.6 Trappes de visite

En cas de faux plafond non démontable (staff, etc. ...) il conviendra de prévoir une trappe de visite au droit de chaque tampon de dégorgement permettant d'intervenir sur le réseau sans dégradation des aménagements du preneur.

De même, l'encloisonnement des chutes verticales devra être équipé de trappes de visite facilement démontables à chaque emplacement d'un tampon de dégorgement.

2.7 Ventilation et conduit de fumée

Le local est livré avec un conduit individuel VH destiné à la ventilation des locaux sanitaires. Lorsqu'un clapet coupe-feu est présent, celui-ci devra être maintenu en bon état afin d'être opérationnel si nécessaire. Une trappe d'accès permettra de le réarmer si nécessaire.

Si le preneur souhaite installer une ventilation mécanique, il sera nécessaire d'imposer à l'entreprise la contrainte de ne pas dépasser $L_{nAT} < 30$ dB(A) de niveau de bruit reçu dans les logements traversés par ce conduit de ventilation.

L'équipement assurant la ventilation mécanique devra être désolidarisé de la structure par des dispositifs de type silent-bloc assurant la rupture de transmission de tout bruit lié au moteur.

Un conduit de fumée sera mis à la disposition du preneur par le constructeur dans certains lots suivant plan. Les conduits de fumée seront réalisés verticalement, sans aucun dévoiement afin d'être chemisés ultérieurement par le preneur.

Le preneur devra impérativement chemiser le conduit (avec récupération des condensats) s'il est destiné à évacuer des buées alimentaires (fours, hottes de cuisine, etc...).

Il devra être conforme à la réglementation et selon l'usage, être réalisé en inox ou en acier galvanisé.

Le moteur destiné à évacuer les buées, chaleur et odeurs de cuisson sera situé en partie basse du conduit, dans le local du preneur. Une attention particulière devra être portée à la non-transmission dans les murs des bruits produits par le moteur ;

2.8 Traitement des odeurs

Si l'activité envisagée est productrice d'odeurs (culinaires en particulier), le Preneur doit impérativement en prévoir le traitement par tout moyen approprié afin de ne pas gêner ses voisins. En particulier, les cloisonnements livrés bruts entre commerces devront être habillés toute hauteur (même dans le vide du faux plafond) par un matériau étanche et absorbant type plaques de placoplâtre.

2.9 Climatisation

Lorsqu'une climatisation est prévue, celle-ci doit être aménagée en totalité à l'intérieur du volume loué.

L'échangeur avec l'extérieur peut être traité par un principe de grille à ventelles fines dont la configuration, le positionnement tant en plan qu'en façade doit figurer sur les documents remis pour le projet d'aménagement.

Il en est de même pour les échangeurs destinés au refroidissement d'éventuelles chambres froides.

2.10 Carottages éventuels

Ils devront faire l'objet d'un projet remis à la SODES en PDF et DWG; Dans le cas où les conditions de construction de l'immeuble les permettent, ils feront l'objet d'un devis à la charge du preneur du bail.

il seront réalisé directement par le preneur après validation par la SODES et le syndic de l'immeuble des positionnements envisagés;

3 – HYGIENE

3.1 Local poubelle intégré pour les commerces de bouche

Tout local destiné à une activité de bouche, quelle qu'elle soit, devra être équipé d'un emplacement réservé à ses poubelles et déchets dont la ventilation haute sera raccordée sur l'attente réservée au commerce.

3.2 Bacs dégraisseur

Les commerces équipés de cuisine et/ou d'équipement de cuisson doivent être équipé de bacs dégraisseur ;

Ce point doit faire l'objet d'une note spécifique dans le dossier de déclaration de travaux et d'une validation du positionnement avec la SODES ;

N.B. : les installateurs sont priés de prendre le relevé de toutes les cotes sur place.

Notamment en ce qui concerne les réseaux présents en plafond du local ou en descente verticale à travers celui-ci. (a priori systématiquement le long de murs ou de porteurs)

Il est recommandé de transmettre à la SODES le plan d'exécution de la vitrine réalisé par l'entreprise préalablement à la mise en fabrication.

La SODES ne peut être tenue pour responsable des différences entre les plans d'Architecte et l'exécution de l'entreprise.