

CONVENTION DE SOUS-LOCATION COMMERCIALE

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

- **La Société SCI CLAMAXAN,**
société civile immobilière au capital de 1 000 euros,
dont le siège social est situé 149 Chemin du Burdet – 73190 CHALLES-LES-EAUX,
immatriculée au RCS de CHAMBÉRY sous le n°482 138 898,
représentée par Monsieur Laurent DUCHOSSOY et Madame Annie DUJON épouse
DUCHOSSOY, ses cogérants dûment habilités à l'effet des présentes en vertu des
dispositions de l'article 24 des statuts,

Ci-après dénommée "LE LOCATAIRE PRINCIPAL",

D'une part,

ET

- **La Société IL PIZZAIOLO,**
société à responsabilité limitée au capital de 1 500 euros,
dont le siège social est situé 18 Avenue de Chambéry – 73190 CHALLES-LES-EAUX,
immatriculée au R.C.S. de CHAMBÉRY sous le numéro 889 497 137,
représentée par Monsieur Vincenzo PELLEGRINO, son gérant dûment habilité à l'effet
des présentes en vertu des dispositions de l'article 10 des statuts,

Ci-après dénommée "LE SOUS-LOCATAIRE",

D'autre part,

Ci-après dénommée ensemble « LES PARTIES »

Le LOCATAIRE PRINCIPAL et le SOUS-LOCATAIRE déclarent :

- Qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens,
- Qu'ils ne sont pas en état de cessation des paiements et qu'ils ne font pas l'objet et n'ont jamais fait l'objet d'une procédure collective : faillite personnelle, sauvegarde d'entreprise, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire, ...etc.

Chacune des Parties déclare avoir eu en sa possession un projet de l'acte avant sa signature pour le soumettre à tout Conseil de son choix.

IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

1) Suivant acte reçu le 5 novembre 2018 à CHAMBÉRY (73) par Maître Servane BANCILLON, Notaire au sein de la SCP dénommée « *Xavier GINO, Sébastien GINON et Olivia GINON, Notaires, associés d'une SCP titulaire d'un office notarial* » à LYON 2^{ème} (69), 7 Rue Antoine de Saint-Exupéry, avec les participations de Maître François THESSIEUX, Notaire à PARIS 1^{er} (75), 16 Rue des Pyramides et Maître Béatrice BANI, Notaire à CHALLES-LES-EAUX (73), 351 Avenue des Massettes :

- La Société dénommée **FINAMUR**, société anonyme dont le siège social est situé à MONTRouGE CEDEX (92), CS 30002 12 Place des Etats Unis, immatriculée au R.C.S. de NANTERRE sous le n°340 446 707,
- ET la Société dénommée **SOGEFIMUR**, société anonyme dont le siège social est situé à PARIS 9^{ème} (75), 29 Boulevard Haussmann, immatriculée au R.C.S. de PARIS sous le n°339 993 214,

Lesdites Sociétés ayant agi conjointement et indivisément entre elles, à concurrence de 50% pour la Société FINAMUR agissant en tant que chef de file, et 50% pour la Société SOGEFIMUR

Ont apporté à la Société **SCI CLAMAXAN** ci-dessus désignée, leur concours pour assurer le financement d'un immeuble à usage professionnel, industriel, et commercial, au moyen d'un **crédit-bail** répondant aux dispositions des articles L 313-7 à L 313-10 du Code Monétaire et Financier, étant ici précisé que ce contrat de crédit-bail se trouve hors du champ d'application du statut des baux commerciaux.

Les biens et droits immobiliers faisant l'objet de ce contrat de crédit-bail consistent en :

- L'acquisition de parcelles de terrain sises :

*Commune de LA RAVOIRE (73), Route Nationale 6 : Une parcelle de terrain à bâtir cadastrée :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
D	465	RTE NATIONALE 6	00ha00a05ca
D	466	RTE NATIONALE 6	00ha00a11ca
D	468	LA THUILERIE	00ha01a82ca

Total surface : 00ha01a98ca

*Commune de CHALLES-LES-EAUX (73), Lieudit « Marais » : Une parcelle de terrain à bâtir cadastrée :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
H	786	MARAIS	00ha19a82ca
H	788	MARAIS	00ha13a31ca

Total surface : 00ha33a13ca

- ET la construction d'un bâtiment à usage de showroom, entrepôt et bureaux, d'une surface plancher de 2070m2, et 31 emplacements de stationnement

2) Suite à la réalisation de la construction, les locaux édifiés ont été désignés en plusieurs lots.

3) La date d'achèvement de l'immeuble fixant le point de départ du contrat de crédit-bail est le 13 février 2020.

4) Au titre du contrat de crédit-bail susvisé, il est ci-après littéralement rapporté :

« A 3.1 – DUREE – PRISE D'EFFET »

Le contrat de crédit-bail est consenti pour une durée de QUINZE (15) ans à compter de la date de prise d'effet de la location, cette dernière étant fixée au jour de la réception des travaux, soit au plus tard le 31 mars 2020.

A 3.2 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'immeuble étant libre de toute occupation, le PRENEUR en aura la jouissance à compter des présentes par la prise de possession réelle.

A 6 – GARANTIES (CESSION DAILLY)

A la sûreté et garantie du paiement au BAILLEUR de toutes sommes exigibles en vertu du présent crédit-bail et notamment des loyers, intérêts et accessoires, le PRENEUR cède à titre de garantie, conformément aux dispositions des articles L 313-23 à L 313-34 du Code monétaire et financier, à due concurrence desdites sommes et jusqu'au complet désintéressement du BAILLEUR, les créances professionnelles nées et à naître dont le PRENEUR est ou sera propriétaire à l'encontre de tout occupant à quelque titre que ce soit.

Cette cession s'effectue par remise au BAILLEUR d'un bordereau de cession de créances professionnelles signé par le PRENEUR et daté par le BAILLEUR. La remise de ce bordereau entraîne de plein droit le transfert de propriété des créances cédées, ainsi que des sûretés garantissant ces créances et de tous droits, accessoires ou actions, sans exceptions y attachés, le PRENEUR ne pouvant ni les supprimer ni en restreindre l'étendue.

En cas de sous-location(s), le PRENEUR s'engage pendant toute la durée du contrat de crédit-bail, à remettre au plus tard le dernier jour ouvré de chaque trimestre civil, un nouveau bordereau conforme au modèle fourni par le BAILLEUR énumérant les créances nées depuis la date de remise du bordereau objet du contrat.

Le BAILLEUR se réserve la possibilité, au choix :

- soit de notifier la cession au débiteur cédé, ce dernier devant alors lui régler directement toutes sommes dues en vertu du bail ;*
- soit de lui demander de prendre un engagement direct à son égard en souscrivant un acte d'acceptation de la cession.*

B 8.1 SOUS-LOCATION

La sous-location de l'IMMEUBLE par le PRENEUR est autorisée, à condition toutefois qu'aucune disposition législative, réglementaire ou interprétative relative au crédit-bail ne vienne à l'interdire ou à la restreindre.

La sous-location, quelles que soient les conventions dont elle est assortie, sera inopposable au BAILLEUR et devra, pour la parfaite information du sous-locataire, contenir les dispositions textuelles suivantes :

« Le bailleur, preneur en crédit-bail, a la jouissance des lieux loués en vertu d'un contrat de crédit-bail venant à expiration le 12 février 2035.

Le sous-locataire reconnaît avoir été informé que les droits qui lui sont présentement consentis sont liés à l'existence du crédit-bail susvisé et que par conséquent le présent bail est inopposable au crédit-bail, auquel le sous-locataire ne pourra opposer aucun statut légal particulier, tel celui des baux commerciaux (et notamment le droit au renouvellement, le droit à indemnité d'éviction, le droit de préférence résultant de l'article L.145-46-1 du code de commerce, etc...)

En conséquence, la présente sous-location prendra automatiquement fin, soit au terme sus-indiqué du contrat de crédit-bail si le bailleur, preneur en crédit-bail, n'a pas demandé la réalisation de la vente de l'immeuble, soit antérieurement à cette date si le contrat de crédit-bail vient à être résilié par anticipation, pour quelque raison que ce soit.

Le sous-locataire sera tenu, dans ces éventualités, de libérer immédiatement les lieux, sans pouvoir faire valoir un droit quelconque à l'encontre de la société de crédit-bail, propriétaire, de remettre l'immeuble en état et de faire toutes formalités de cessation d'activité s'il est titulaire d'autorisation d'exploitation particulière (ICPE,...). »

5) Le SOUS-LOCATAIRE s'est déclaré intéressé à prendre en sous-location commerciale les locaux ci-après désignés, aux clauses, conditions et modalités qui seront définies par les présentes conventions.

6) Conformément aux dispositions de l'article L.145-31 du Code de commerce, le Bailleur a été appelé à concourir à la présente sous-location, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée en date du 30 octobre 2020 et réceptionnée le 2 novembre 2020. A ce jour, le Bailleur n'a pas donné suite à cet appel.

7) En outre les PARTIES déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles a été conduite de bonne foi et chacune des PARTIES reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

Les PARTIES déclarent toutes deux être informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil, aux termes duquel :

« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. et y avoir pleinement satisfait en recevant l'un de l'autre, préalablement à la signature des présentes, tous les éléments d'information et documents nécessaires à leur décision de s'engager. »

C'est pourquoi les PARTIES se sont rapprochées et,

CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT:

Article 1 – Convention de sous-location commerciale

Le SOUS-LOCATAIRE reconnaît avoir été parfaitement informé :

- que les droits qui lui sont présentement consentis sont liés à l'existence du contrat de crédit-bail susvisé ;
- ET que le crédit-bail ne relève pas des dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce relatifs au statut des baux commerciaux.

En conséquence, la présente sous-location prendra automatiquement fin soit au terme sus-indiqué du contrat de crédit-bail soit antérieurement à cette date si le contrat de crédit-bail

vient à être résilié par anticipation pour quelque cause que ce soit, sans indemnité quelconque de part ni d'autre.

Le SOUS-LOCATAIRE sera tenu dans ces éventualités de libérer immédiatement les lieux sans pouvoir faire valoir un quelconque droit à l'encontre du crédit bailleur, sauf à se rapprocher de ce dernier afin d'aménager les conséquences liées à la résiliation brutale du contrat de crédit-bail.

De plus, à première demande du crédit bailleur, le SOUS-LOCATAIRE sera tenu de verser entre les mains de celui-ci, toute somme dont il serait redevable à l'égard du LOCATAIRE PRINCIPAL.

Quant aux relations contractuelles entre les PARTIES, celles-ci entendent soumettre la totalité des dispositions à suivre au statut des baux commerciaux.

C'est pourquoi, le LOCATAIRE PRINCIPAL donne à bail commercial, à titre de sous-location et conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, au SOUS-LOCATAIRE qui accepte, les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés.

Article 2 - Désignation de l'immeuble loué

Dans un ensemble immobilier situé :

18 Avenue de Chambéry – 73190 CHALLES-LES-EAUX

les locaux ci-dessous désignés figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
H	786	MARAIS	00ha19a82ca
H	788	MARAIS	00ha13a31ca

***le lot numéro 2 comprenant :**

- un local à usage commercial d'une superficie de 135m² comprenant une pièce principale à l'état brut, arrivée électrique et eau compris ;
- une terrasse extérieure d'une surface approximative de 70 m² entièrement neuve faite de lames de bois, de massif de fleurs et arbustes et la mise en place d'une pergola d'une superficie de 12m².

ainsi que lesdits locaux, ci après dénommés les « locaux loués » s'étendent et se poursuivent, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation.

Le SOUS-LOCATAIRE renonce en conséquence à élever la moindre réclamation pour raison soit de leur état, soit même d'erreur dans la désignation ci-dessus et ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer.

Le SOUS-LOCATAIRE déclare avoir préalablement visités les locaux loués en vue des présentes et avoir pu, ainsi, apprécier parfaitement leur état actuel. Il déclare également avoir bénéficié de tout le temps et l'assistance qu'il jugeait nécessaires pour vérifier leur conformité à l'activité projetée.

Il est précisé que toute différence entre la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des locaux loués ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les PARTIES déclarant se référer à la consistance des locaux loués tels qu'ils existent et le loyer ayant été convenu en considération des caractéristiques générales desdits locaux loués.

Article 3 - Renseignements concernant l'immeuble loué

Diagnostics immobiliers

3.1 Amiante

Les PARTIES reconnaissent être informées des dispositions du décret n°96-97 du 7 février 1996, modifié par le décret n°97-855 du 12 septembre 1997, par le décret n°2002-839 du 3 mai 2002, par l'arrêté du 2 décembre 2002 et par l'arrêté du 21 décembre 2012, dont les dispositions sont codifiées aux articles L 1334-1-12 et suivants du Code de la Santé Publique, imposant aux propriétaires d'immeubles, ou à défaut aux exploitants, l'obligation de rechercher, dans les délais fixés auxdits décrets, sous peine de sanction pénale, la présence d'amiante dans les flocages et calorifugeages ou encore les faux plafonds et ultérieurement en contrôler périodiquement son état de conservation, en faisant appel à un technicien de la construction assuré pour ce type de mission.

Le LOCATAIRE PRINCIPAL déclare que les locaux donnés à bail, ayant été construits après le 1^{er} juillet 1997 n'entrent pas dans le champ d'application des articles R.1334-14 à R 1334-29 et R.1336-2 à R.1336-5 du Code la Santé Publique.

3.2 Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur les termites

Le Rédacteur des présentes informe les PARTIES de l'obligation qui leur est faite de déclarer à la Mairie la présence de termites dans l'immeuble.

Le LOCATAIRE PRINCIPAL déclare quant à lui, n'avoir pas à ce jour, effectué une telle déclaration à la Mairie.

Le SOUS-LOCATAIRE a l'obligation de déclarer en Mairie la présence de termites durant toute la durée du présent bail. A défaut, les PARTIES encourent une amende prévue pour les contraventions de 3^{ème} classe.

Il est expressément convenu entre les PARTIES, qu'en cas de découverte de la présence de termites dans les lieux loués durant l'exécution du présent bail, les travaux seront exclusivement à la charge du SOUS-LOCATAIRE qui s'y oblige.

3.3 Protection de l'environnement

Le LOCATAIRE PRINCIPAL déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux, objets des présentes, n'a pas été utilisé aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée.

3.4 Etat des risques et pollutions

L'immeuble loué étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou des risques naturels prévisibles, et dans une commune où les dispositions des articles L. 125-1, I et II du Code de l'environnement sont applicables, un état des risques et pollutions a été fourni au locataire et annexé au présent bail.

En ce sens, un état des risques et pollutions a été fourni au SOUS-LOCATAIRE et annexé au présent bail (**Annexe 1**).

Le LOCATAIRE PRINCIPAL a déclaré, conformément aux dispositions de l'article L. 125-1, IV du Code de l'environnement que l'immeuble loué n'avait à sa connaissance subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances, pendant la période où il en a été propriétaire, ou dont il a été lui-même informé en application du texte précité.

S'il y a eu sinistre, le LOCATAIRE PRINCIPAL indiquera sa date, apportera des précisions sur sa nature exacte son degré de gravité, les dommages qu'il a causés à l'immeuble loué et il fera connaître au SOUS-LOCATAIRE les mesures de protections qui ont été éventuellement prises depuis lors en cas de survenance d'un événement similaire.

3.5 Diagnostic de performance énergétique

Les biens et droits immobiliers objets du présent bail entrent dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

L'ensemble des éléments informatifs apportés par ce document sont totalement appréhendés par le SOUS-LOCATAIRE, seul créancier de l'obligation d'information, qui déclare en avoir une parfaite connaissance. En conséquence, il dispense expressément le LOCATAIRE PRINCIPAL d'avoir à établir ledit document et plus généralement de l'obligation d'information dont ce dernier est débiteur et s'interdit tout recours à ce sujet contre le LOCATAIRE PRINCIPAL.

3.6 Conformité des locaux relative à la réglementation applicable pour les Etablissements Recevant du Public

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Tous les établissements recevant du public (ERP) doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap et aux personnes à mobilité réduite.

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1 500 personnes	1 ^{ère}
De 701 à 1 500 personnes	2 ^{ième}
De 301 à 700 personnes	3 ^{ième}
Moins de 300 personnes (sauf 5 ^{ième} catégorie)	4 ^{ème}
Au dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art.R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5 ^{ème}

Le SOUS-LOCATAIRE déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Le LOCATAIRE PRINCIPAL déclare que les locaux et les parties communes d'accessibilité le cas échéant sont conformes aux normes d'accessibilité telles qu'édictées par les arrêtés des 1^{er} août 2006 et 21 mars 2007.

Le LOCATAIRE PRINCIPAL a fourni une attestation d'accessibilité établie le 20 juillet 2020 par la Société Apave Sudeurope SAS, dont une copie est ci-annexée aux présentes (**Annexe 2**).

Sécurité incendie

Le LOCATAIRE PRINCIPAL déclare que les locaux et les parties communes le cas échéant sont conformes aux normes en matière de sécurité et incendie.

Un diagnostic a été réalisé par la Société Apave Sudeurope SAS pour ce qui est de la sécurité incendie, dont le rapport final en date du 20 juillet 2020 est ci-annexé (**Annexe 3**).

Installations électriques

Le LOCATAIRE PRINCIPAL déclare que les vérifications périodiques seront effectuées annuellement par la Société Apave Sudeurope SAS.

3.7 Renseignements concernant les travaux

Pour satisfaire aux exigences de l'article L. 145-40-2, alinéa 3 du Code de commerce, le LOCATAIRE PRINCIPAL a communiqué au SOUS-LOCATAIRE :

- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorties d'un budget prévisionnel ;
- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Ces documents se trouvent ci-annexés (**Annexe 4**)

Le SOUS-LOCATAIRE déclare qu'il a décidé de louer les locaux au regard de leur consistance actuelle, le LOCATAIRE PRINCIPAL restant libre de réaliser ou non les travaux mentionnés dans ledit état prévisionnel, de réaliser des travaux complémentaires, de différer ou de renoncer à leur réalisation, ou encore de les modifier ou de les réaliser à des conditions, notamment financières, autres que celles figurant dans cet état prévisionnel, et ce, sans l'accord du SOUS-LOCATAIRE, ce que ce dernier reconnaît et accepte, cet état étant communiqué à titre informatif et prévisionnel uniquement. En conséquence, le SOUS-LOCATAIRE ne pourra se prévaloir de cet état prévisionnel pour exiger du LOCATAIRE PRINCIPAL ou de ses mandataires la réalisation de travaux, remettre en cause son consentement au Bail ou encore contester le paiement de charges.

Le LOCATAIRE PRINCIPAL s'engage à communiquer de nouveau un état prévisionnel et un état récapitulatif ayant le même objet dans les deux mois de chaque échéance triennale.

Article 4 - Destination des locaux loués

Les locaux présentement loués sont exclusivement destinés à usage de l'activité déclarée par le SOUS-LOCATAIRE à savoir : toutes activités de fabrication et vente sur place ou à emporter de pizzas et boissons, de restauration italienne et de bar.

Les lieux loués ne pourront être affectés même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus, sauf accord préalable et écrit du LOCATAIRE PRINCIPAL.

L'exercice de toute activité non autorisée et en dehors des dispositions prévues par l'article L. 145-47 du code de commerce constituera une infraction entraînant faculté de résiliation du bail par le LOCATAIRE PRINCIPAL aux torts du SOUS-LOCATAIRE.

Pendant toute la durée du bail, l'autorisation donnée au SOUS-LOCATAIRE d'exercer certaines activités l'oblige à se conformer à tous règlements, arrêtés et injonctions administratives ou toutes modifications les concernant et à en supporter les frais, le tout sans recours contre le LOCATAIRE PRINCIPAL et de manière que ce dernier ne soit jamais recherché ou inquiété à ce sujet.

4.1 Autorisations

Il est expressément convenu que l'autorisation donnée au SOUS-LOCATAIRE d'exercer lesdites activités n'implique, de la part du LOCATAIRE PRINCIPAL, aucune garantie ni diligence pour l'obtention des autorisations qui pourraient être nécessaires à quelque titre que ce soit. En conséquence, le SOUS-LOCATAIRE déclare faire son affaire personnelle de l'obtention et du maintien desdites autorisations, sans aucun recours possible contre le LOCATAIRE PRINCIPAL.

En cas de retard, refus ou de retrait desdites autorisations, pour quelque cause que ce soit, le SOUS-LOCATAIRE ne pourra se dispenser du paiement du loyer et des charges du présent bail.

4.2 Législation relative aux déchets

Le SOUS-LOCATAIRE s'engage à prendre toutes précautions pour que son activité ne génère aucun risque de pollution ou d'atteinte à l'environnement.

Dans l'hypothèse où nonobstant les précautions prises, les activités du SOUS-LOCATAIRE devaient donner lieu à une pollution ou à une atteinte à l'environnement, il en supportera toutes les conséquences en résultant sur les locaux loués, l'immeuble, le voisinage, etc. Lors de son départ, il supportera le coût d'assainissement du terrain et des locaux.

D'une manière générale, il garantira le LOCATAIRE PRINCIPAL de toutes les réclamations en résultant.

En application de l'article L. 541-2 du Code de l'environnement :

« Tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre. Tout producteur ou détenteur de déchets est responsable de la gestion de ces déchets jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers. »

A cet égard, le SOUS-LOCATAIRE, considéré comme le détenteur des déchets, y compris s'ils sont incorporés à l'immeuble, s'engage à réaliser en cours de bail toute démarche qui serait rendue nécessaire par une nouvelle réglementation en matière de déchets.

Le SOUS-LOCATAIRE s'oblige également à informer le LOCATAIRE PRINCIPAL, sans délai, de tout événement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer la survenance de pollutions de toute nature dans les locaux ou l'immeuble.

Le SOUS-LOCATAIRE respectera strictement pour l'enlèvement de ses déchets, les consignes et l'organisation mises en place par le LOCATAIRE PRINCIPAL, si elle existe, s'interdisant tout stockage, même provisoire, en dehors des emplacements destinés à cet effet.

Si le SOUS-LOCATAIRE souhaite avoir sa propre benne, il devra en faire la demande au LOCATAIRE PRINCIPAL, et, en cas d'autorisation, suivre les consignes et méthodologies prescrites, notamment concernant son aspect extérieur, la conception de cette dernière et son emplacement. Il ne sera pas dispensé pour autant du paiement des charges d'enlèvement des ordures ménagères et autres déchets.

Article 5 – État des lieux

Les PARTIES sont informées des dispositions de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce aux termes desquelles un état des lieux doit être établi contradictoirement et amiablement par le LOCATAIRE PRINCIPAL et le SOUS-LOCATAIRE lors de la prise de possession des locaux par le locataire ainsi qu'au moment de leur restitution.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-1 du Code de Commerce, un état des lieux a été établi amiablement et contradictoirement entre les Parties et est ci-après annexé.

Le SOUS-LOCATAIRE prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, et sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, ou par des vices cachés.

Article 6 - Durée du bail

6.1 Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une **durée de NEUF (9) années à compter du 1^{er} octobre 2020 pour se terminer le 30 septembre 2029.**

Au-delà de cette date, le bail se poursuivra par tacite prolongation ; étant ici rappelé que la durée du bail est subordonnée à la durée du contrat de crédit-bail.

6.2 Faculté de résiliation triennale

Le LOCATAIRE PRINCIPAL tient de l'article L. 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions

des articles L. 145-18, L. 145-21, L.145-23-1 et L. 145-24 du Code de commerce, afin de reconstruire l'immeuble, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Le SOUS-LOCATAIRE bénéficie en toute hypothèse, aux termes de cet article L. 145-4 du Code de commerce, de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce au moins six mois à l'avance.

En outre, le SOUS-LOCATAIRE admis au bénéfice de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social, aura la faculté de donner congé à tout moment du bail, à charge de motiver celui-ci et de l'adresser six mois à l'avance (article L. 145-4 quatrième alinéa du Code de commerce).

Le congé peut être donné par le SOUS-LOCATAIRE par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à son libre choix.

6.3 Droit au renouvellement

Le SOUS-LOCATAIRE bénéficiera du droit au renouvellement du bail à son expiration ; étant ici rappelé également que ce droit au renouvellement du bail est subordonnée à la durée du contrat de crédit-bail.

Le LOCATAIRE PRINCIPAL devra adresser au SOUS-LOCATAIRE plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'Huissier, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé, le SOUS-LOCATAIRE devra, soit dans les six mois précédant l'expiration du bail, soit à tout moment au cours de sa prolongation, former une demande de renouvellement et ce par voie d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Article 7 - Loyer

7.1 Montant du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de **DIX-HUIT MILLE NEUF CENTS (18 900) euros**.

Le SOUS-LOCATAIRE s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du LOCATAIRE PRINCIPAL, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

7.2 Modalités de règlement du loyer

Le loyer convenu ci-dessus sera payable TRIMESTRIELLEMENT et d'avance entre les mains du LOCATAIRE PRINCIPAL, et pour la 1^{ère} fois le 5 novembre 2020 pour le premier trimestre dû.

Dès 2021, ce loyer trimestriel sera payable tous les 5 janvier / 5 avril / 5 juillet et 5 octobre de chaque année.

Le LOCATAIRE PRINCIPAL sera tenu de délivrer gratuitement quittance. Toute quittance remise lors de paiement par chèque le sera sous réserve de l'encaissement effectif du chèque.

7.3 Pénalités – Intérêts de retard

En cas de défaut de paiement dans le délai susvisé ou du paiement partiel d'une somme due au LOCATAIRE PRINCIPAL au titre des présentes, le SOUS-LOCATAIRE supportera de plein droit et sans autre formalité, dès le lendemain de l'exigibilité des sommes, une pénalité forfaitaire au taux légal en vigueur des sommes dues.

Article 8 - Indexation du loyer

Le loyer convenu sera révisé à l'expiration de chaque période annuelle, à la date anniversaire de prise d'effet du bail, et pour la première fois le 1^{er} octobre 2021 en fonction de la variation de l'indice ILC. Le nouveau montant applicable sera calculé par rapport au loyer de la période antérieure, en fonction de l'évolution de l'indice du coût des loyers commerciaux sur les quatre trimestres connus à la date d'application du loyer révisé.

Exemple : Le montant applicable au 1^{er} octobre 2021 sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

1.-le montant du loyer au 1^{er} octobre 2020

2.-l'indice ayant servi à établir ce montant, c'est-à-dire l'indice trimestriel (T1) du 1^{er} trimestre 2020 : 116,23

3.-et l'indice du 1^{er} trimestre 2021, qui sera connu au mois de juin 2020

soit :

$$(18\ 900) \times \frac{\text{Indice } 1^{\text{er}} \text{ trimestre } 2021}{\text{Indice } 1^{\text{er}} \text{ trimestre } 2020 (116,23)}$$

et ainsi de suite à chaque période annuelle.

Il est précisé, à cet égard, que le montant initial du loyer ci-dessus fixé a été déterminé en prenant pour base l'indice du 1^{er} trimestre de l'année 2020 qui s'élève à 116,23.

L'application de cette clause d'indexation se fera à l'initiative du LOCATAIRE PRINCIPAL, dès la publication de l'indice.

Si au 1^{er} octobre 2021, date à laquelle l'indexation du loyer doit s'appliquer, l'indice I.N.S.E.E. n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux.

Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le SOUS-LOCATAIRE.

Si l'indice choisi cessait d'être publié, il serait remplacé de plein droit par celui qui lui serait substitué administrativement, en appliquant le coefficient de raccordement établi à cet effet par les pouvoirs publics. A défaut de fixation administrative d'un indice de remplacement, un nouvel indice serait déterminé par les parties ou, à défaut d'entente entre elles, par voie d'arbitrage ou judiciaire.

Si, pour une raison quelconque, l'une ou l'autre des parties négligeait de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

Les PARTIES conviennent que la clause de révision constitue une stipulation essentielle et déterminante de leur volonté de contracter, sans laquelle le bail n'eût pas été conclu. Elles conviennent également de sa validité pour le bail en cours et pour ses renouvellements successifs.

Article 9 - Charges

9.1 Identification et répartition des charges

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, figure ci-dessous dans un tableau récapitulatif, l'inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au présent bail et comportant l'indication de leur répartition entre le LOCATAIRE PRINCIPAL et le SOUS-LOCATAIRE.

Catégorie de charges, impôts, taxes et redevances	REPARTITION	
	LOCATAIRE PRINCIPAL	SOUS- LOCATAIRE
Taxe foncière et taxe additionnelle à la Taxe foncière (*)		X
Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (*) Redevance incitative		X
Impôts, taxes et redevances liés à l'usage des locaux ou de l'immeuble (*)		X
Taxes de déversement à l'égout (*)		X

Taxes de balayage (*)		X
Entretien des espaces extérieurs		X
Consommations, abonnements, location des compteurs et entretien (eau, électricité, chauffage, téléphone, internet) *		X
Frais d'entretien et de maintenance de l'ascenseur		X
Frais d'entretien, de réparations, de réfections, de remplacement, de mise en conformité des lieux loués, à l'exclusion de ceux relevant de l'article 606 du code civil.		X
Travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique		X
Travaux relevant de l'article 606 du code civil	X	
Travaux ne relevant pas de l'article 606 du code civil		X
Travaux de mise en conformité relevant de l'article 606 du code civil	X	
Travaux de mise en conformité ne relevant pas de l'article 606 du code civil		X
Assurance incendie, explosions et garanties Annexes, responsabilité civile et assurances Annexes		X

(*) au prorata des surfaces louées.

Pendant le cours du bail, toute modification de la répartition de ces charges et coûts de travaux entre locataires sera portée à la connaissance du SOUS-LOCATAIRE.

Le total des charges récupérables est estimé à la somme de **MILLE DEUX CENT (1 200) euros** par an.

9.2. Règlement des charges par le SOUS-LOCATAIRE

Les charges dues par le SOUS-LOCATAIRE seront payées de la manière suivante : le SOUS-LOCATAIRE versera chaque trimestre en sus du loyer une provision égale au quart de la somme lui incombant au titre du prévisionnel de charges.

Lorsqu'il aura été procédé à la régularisation des comptes annuels, le LOCATAIRE PRINCIPAL arrêtera les comptes de l'année écoulée et adressera l'état récapitulatif au SOUS-LOCATAIRE, incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges avec les pièces justificatives à l'appui.

Cet état récapitulatif sera adressé au SOUS-LOCATAIRE au plus tard le 1^{er} février de l'année suivant celle au titre de laquelle il aura été établi. À cette occasion, le LOCATAIRE PRINCIPAL réclamera au SOUS-LOCATAIRE le complément dû en cas d'insuffisance de provision ou le créditera du trop-perçu, selon le cas.

AD

Article 10 – Impôts et taxes

Le SOUS-LOCATAIRE s'acquittera de toutes ses contributions personnelles mobilières, taxe d'habitation, contribution économique territoriale, taxes locatives, taxes annexes aux précédentes, et généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque. Il devra justifier de leur acquit au LOCATAIRE PRINCIPAL à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

Le SOUS-LOCATAIRE prendra en charge ou remboursera au LOCATAIRE PRINCIPAL le cas échéant l'ensemble des taxes, redevances et impôts afférents aux locaux loués ou à un service dont le SOUS-LOCATAIRE bénéficie directement ou indirectement, et notamment :

- la taxe de balayage et la taxe d'écoulement à l'égout ;
- la taxe d'éclairage, de police et de voirie ;
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Le SOUS-LOCATAIRE aura la charge de l'impôt foncier qu'il remboursera au LOCATAIRE PRINCIPAL.

Un état récapitulatif annuel des charges, impôts et taxes et redevances sera adressé par le LOCATAIRE PRINCIPAL au SOUS-LOCATAIRE, au plus tard le 1^{er} février de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi.

Le SOUS-LOCATAIRE devra satisfaire à toutes les charges de villes, de police et de voirie afférentes aux lieux loués et à l'activité exercée.

La quote-part de répartition des taxes et impositions communes correspond strictement aux Locaux occupés par le SOUS-LOCATAIRE et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée.

Les taxes et impositions remboursables seront appelées par provisions trimestrielles, en sus des provisions sur charges visées à l'article 9 ci-dessus, et régularisées annuellement selon les modalités définies ci-dessus.

En cas d'arrivée ou de départ en cours d'année, les taxes et impositions seront supportées par le SOUS-LOCATAIRE au prorata du temps qu'il aura effectivement passé dans les locaux loués, au cours de l'année considérée.

Article 11 – Entretien des locaux loués

Le SOUS-LOCATAIRE sera tenu d'effectuer dans les lieux loués pendant toute la durée du bail sans délai et à ses frais, les travaux d'entretien, le nettoyage et en général toute réfection ou réparation qui s'avéreraient nécessaires, et qui sont à sa charge en vertu du présent bail.

Le SOUS-LOCATAIRE devra notamment entretenir en bon état les ferrures, portes, fenêtres, devantures, verrières, vitrines, volets roulants, installations électriques, robinetterie, appareils sanitaires, de chauffage, de gaz, canalisations, etc. ces travaux d'entretien étant à la charge du SOUS-LOCATAIRE et sous sa responsabilité.

Il devra rendre les revêtements de sols en état normal d'entretien.

Le SOUS-LOCATAIRE prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous les appareils, conduits et canalisations ; il supportera les frais de réparations ou de dégâts de toute espèce, causés par l'inobservation des conditions ci-dessus.

Le SOUS-LOCATAIRE devra avertir par écrit et sans retard le LOCATAIRE PRINCIPAL des réparations nécessaires à l'immeuble dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence.

Pendant toute la durée du bail, le SOUS-LOCATAIRE devra laisser le LOCATAIRE PRINCIPAL, son architecte et tous mandataires visiter les lieux loués durant les heures ouvrables pour s'assurer de leur état en respectant un délai de prévenance de 48 heures.

L'accès des lieux devra toujours être laissé pour la vérification, les réparations et l'entretien des colonnes d'eau et descentes pluviales, de gaz, d'électricité, de chauffage.

Le SOUS-LOCATAIRE souscrira à ses frais auprès d'organismes agréés et notoirement connus :

- des contrats annuels de maintenance et d'entretien des Locaux et de toutes les installations et équipements qui le nécessitent ;
- des contrats annuels de vérification de toutes installations qui nécessitent un contrôle périodique, dont, notamment, un abonnement « prévention et contrôle incendie ». Il procèdera à ses frais aux travaux de mise en conformité éventuellement prescrits par le vérificateur et en conservera la charge.

A ce dernier titre, le SOUS-LOCATAIRE se conformera strictement et à ses seuls frais, à toutes les recommandations ou prescriptions qui pourraient émaner des autorités compétentes, telles que notamment l'Inspection du Travail ou la Commission d'Hygiène et de Sécurité, même consécutives à une modification de la réglementation existante, même imprévisible ou partiellement connue ou totalement inconnue au jour de la signature du bail.

Article 12 – Travaux et réparations

12.1 Travaux que le SOUS-LOCATAIRE doit subir

Le SOUS-LOCATAIRE souffrira sans indemnité toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble.

Si les travaux durent plus de TRENTE (30) jours, le loyer sera diminué en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par le

SOUS-LOCATAIRE.

Le SOUS-LOCATAIRE supportera sans indemnité de la part du LOCATAIRE PRINCIPAL, tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation.

12.2 Travaux que le SOUS-LOCATAIRE peut effectuer

Le SOUS-LOCATAIRE pourra effectuer dans les lieux loués tous les travaux de mise en place de nouveaux équipements ou installations qui lui paraîtraient nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percement de murs, de poutres ou de planchers, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du LOCATAIRE PRINCIPAL.

Il en sera de même de toute installation nouvelle de stores, bannes, marquises, vérandas ou autres en saillie.

Outre l'accord du LOCATAIRE PRINCIPAL, le SOUS-LOCATAIRE devra justifier qu'il a reçu toutes les autorisations nécessaires.

Les plages horaires d'exécution des travaux bruyants seront définies par le LOCATAIRE PRINCIPAL, le SOUS-LOCATAIRE s'obligeant à s'y conformer étant précisé que ces travaux seront, dans la mesure du possible, réalisés en dehors des heures d'ouverture du restaurant exploité par le SOUS-LOCATAIRE au sein du local objet des présentes.

Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du SOUS-LOCATAIRE.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, faits par le SOUS-LOCATAIRE en cours de bail, deviendront lors du départ du SOUS-LOCATAIRE, ou de ses ayants cause, la propriété du LOCATAIRE PRINCIPAL sans indemnité. Le LOCATAIRE PRINCIPAL ne pourra exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du SOUS-LOCATAIRE, que pour les travaux non autorisés par lui et qui n'auraient pas été imposés par des dispositions réglementaires.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations, tels que le cloisonnement par exemple, non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du SOUS-LOCATAIRE et devront être enlevés par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état, après cet enlèvement.

12.3 Réparations à la charge du LOCATAIRE PRINCIPAL

En exécution de l'article R. 145-35, 1° du Code de commerce, le LOCATAIRE PRINCIPAL supportera la charge des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi

que les honoraires liés à la réalisation des travaux correspondants, et notamment la réfection en leur entier des gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ainsi que celui des murs de soutènement et de clôture, sans que cette énumération ne soit limitative.

12.4 Réparations à la charge du SOUS-LOCATAIRE

Toutes les autres réparations sont à la charge du SOUS-LOCATAIRE, même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté ou par des vices cachés, ou encore par cas fortuit ou de force majeure.

Le SOUS-LOCATAIRE comme le LOCATAIRE PRINCIPAL s'obligent à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

12.5 Travaux de mises aux normes, imposés par la réglementation

Le SOUS-LOCATAIRE supportera, sans recours contre le LOCATAIRE PRINCIPAL, la charge de tous les travaux ayant pour objet de mettre les locaux loués en conformité avec la réglementation, à la condition qu'ils soient en rapport avec la destination contractuelle des locaux.

Il en serait autrement toutefois si ces travaux pouvaient être qualifiés de "grosses réparations" au sens de l'article 606 du Code civil, y compris, dans cette hypothèse, le cas où ils seraient rendus nécessaires par la vétusté de l'immeuble ou de ses équipements. Dans ces différents cas, la charge des travaux de mise aux normes incombera au LOCATAIRE PRINCIPAL.

12.6 Environnement

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, le SOUS-LOCATAIRE s'engage à respecter toutes les normes et réglementations relatives à la protection de l'environnement et à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des personnes et de l'immeuble.

Il s'engage également, à ses frais, à prendre toutes les mesures éventuellement nécessaires en cas de réalisation de travaux sur les parties des locaux loués pouvant contenir de l'amiante et à en informer le LOCATAIRE PRINCIPAL sans délai.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, fût-elle prévisible ou imprévisible, il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant, alors même que ces travaux et aménagements auraient pu faire entre-temps accessions au LOCATAIRE PRINCIPAL.

Article 13 – Obligations du SOUS-LOCATAIRE

13.1 Obligations d'exploiter et de garnir les lieux

Le SOUS-LOCATAIRE devra personnellement exercer dans les lieux loués son activité de façon continue.

Il devra garnir et tenir constamment garnis, pendant toute la durée du bail, les lieux loués de meubles, matériels en quantité et de valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

13.2 Conditions de jouissance

Le SOUS-LOCATAIRE devra veiller à ce que la tranquillité et la qualité de l'immeuble et de son voisinage ne soient troublées en aucune manière du fait notamment de son commerce, de ses clients, de son personnel ou de ses fournisseurs.

Il fera son affaire personnelle, sans que le LOCATAIRE PRINCIPAL puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués, notamment avec les occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations causés par lui par des appareils lui appartenant.

Au cas où néanmoins le LOCATAIRE PRINCIPAL aurait à payer certaines sommes du fait du SOUS-LOCATAIRE, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai, ainsi que tous frais de procédure et honoraires y afférents.

Il devra se conformer aux lois, prescriptions, règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et le travail.

Il devra obtenir tous agréments ou autorisations nécessaires à l'exercice de son activité s'il y a lieu.

Il ne devra en aucun cas faire supporter au plancher une charge supérieure à sa résistance, et ne pas introduire dans les locaux de matières dangereuses et notamment aucun produit explosif ou particulièrement inflammable

Le SOUS-LOCATAIRE fera son affaire personnelle de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles, sans que le LOCATAIRE PRINCIPAL puisse en être tenu pour responsable.

De même, il ne pourra exposer ou laisser exposer aucune marchandise ou objet devant l'immeuble, y compris la devanture de la boutique.

13.3 Enseigne

Le SOUS-LOCATAIRE pourra, après avoir reçu l'agrément du LOCATAIRE PRINCIPAL et obtenu les autorisations administratives requises, installer sous sa seule et entière responsabilité l'enseigne de son commerce (lumineuse ou non) au droit des locaux loués. Le SOUS-LOCATAIRE sera seul responsable des accidents occasionnés par les enseignes placées par lui. L'enseigne signalisation, le sont aux emplacements tel que défini par le LOCATAIRE PRINCIPAL.

13.4 Assurances

Le SOUS-LOCATAIRE s'assurera contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux et contre les risques locatifs de sa profession ou pouvant résulter de sa qualité de locataire à une compagnie notoirement connue.

L'assurance devra porter sur des dommages permettant, en cas de sinistre, la reconstitution du mobilier, du matériel, des marchandises et du fonds de commerce, ainsi que la reconstruction de l'immeuble du LOCATAIRE PRINCIPAL, avec en outre, pour ce dernier, une indemnité compensatrice des loyers non perçus à cause du sinistre pendant tout le temps de la reconstruction.

La police devra stipuler une clause de renonciation à recours aux termes de laquelle, l'assureur renonce au recours qu'il serait fondé à exercer contre le propriétaire des biens immobiliers, agencements, aménagements, embellissements désignés aux conditions particulières et contre son assureur.

Il déclarera tout sinistre qui surviendrait à l'immeuble loué, dans les deux jours, aux compagnies d'assurances intéressées et confirmera cette déclaration au LOCATAIRE PRINCIPAL dans les quarante-huit heures suivantes, le tout par lettres recommandées avec demande d'accusé de réception.

Il devra, s'il y a lieu, acquitter toutes surprimes en raison de son activité ou de produits employés par lui, tant au titre de sa police que de celle du LOCATAIRE PRINCIPAL.

Le SOUS-LOCATAIRE s'acquittera exactement des primes desdites assurances et en justifiera au LOCATAIRE PRINCIPAL, chaque année sans réquisitions préalables de sa part, à peine de résiliation du bail.

13.5 Responsabilité, recours

Le SOUS-LOCATAIRE devra faire son affaire personnelle, sans recours contre le LOCATAIRE PRINCIPAL, de tous dégâts causés dans les lieux loués du fait de troubles, émeutes, grèves, ainsi que des troubles de jouissance en résultant, sans toutefois que ceci puisse entraîner pour le SOUS-LOCATAIRE l'obligation de reconstruire.

Le LOCATAIRE PRINCIPAL ne pourra, en aucun cas et à aucun titre, être responsable des vols, détournements, détériorations ou actes criminels dont le SOUS-LOCATAIRE pourrait être victime dans les locaux loués, le SOUS-LOCATAIRE devant faire son affaire

personnelle d'assurer comme il le jugera convenable la garde et la surveillance des locaux à lui loués, le LOCATAIRE PRINCIPAL ne souscrivant aucune garantie à cet égard. Il en sera de même pour tout dégât ou vol sur véhicule.

Il en est de même en cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou d'intervention de tous services publics ou de refoulement d'égouts ou pour toute autre circonstance, le SOUS-LOCATAIRE devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le LOCATAIRE PRINCIPAL. Le LOCATAIRE PRINCIPAL n'est pas responsable des marchandises ou matériels détériorés quelle qu'en soit la cause.

Le SOUS-LOCATAIRE ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs, tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage.

13.6 Visite des locaux

Si le SOUS-LOCATAIRE quitte les lieux pour une cause quelconque (congé, résiliation du bail, etc.), il devra laisser visiter les locaux loués par le LOCATAIRE PRINCIPAL ou ses représentants, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, à raison de 4 heures par jour, les jours ouvrables. Les horaires seront fixés d'un commun accord entre LOCATAIRE PRINCIPAL et SOUS-LOCATAIRE, pendant les plages horaires les moins dommageables pour l'activité du SOUS-LOCATAIRE.

Le SOUS-LOCATAIRE devra également, pendant la même période, souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches, aux emplacements convenant au LOCATAIRE PRINCIPAL.

Le SOUS-LOCATAIRE sera soumis aux mêmes obligations lorsque le LOCATAIRE PRINCIPAL lui aura fait part de son intention de mettre en vente les locaux loués.

Article 14 – Destruction

Dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion ou d'un sinistre quelconque, quelle qu'en soit l'origine, les locaux loués venaient à être détruits en totalité, le bail serait résilié de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre.

Si toutefois, les locaux n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le SOUS-LOCATAIRE ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail, dont la décision appartiendra au seul LOCATAIRE PRINCIPAL, par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil. Ce dernier informera le SOUS-LOCATAIRE de sa décision au plus tôt un mois après la survenance du sinistre, le temps de faire le point sur la possibilité ou non de reconstruire les locaux.

En conséquence et sous réserve des décisions du LOCATAIRE PRINCIPAL et le cas échéant de la copropriété, et des autorisations administratives qui pourraient être nécessaires, le LOCATAIRE PRINCIPAL fera ses meilleurs efforts pour remettre les locaux en état dans le

délai maximum de deux ans après sinistre et à affecter à cette fin la totalité de l'indemnité qui lui sera versée par l'assureur.

Pendant toute la durée de la remise en état des locaux partiellement détruits, le SOUS-LOCATAIRE acquittera régulièrement le montant de son loyer en principal et accessoires réduit en proportion des surfaces détruites et sera en conséquence autorisé à percevoir directement auprès de ses assureurs les indemnités correspondantes.

Si, en raison de causes étrangères au LOCATAIRE PRINCIPAL et dans ce délai de deux ans, la remise en état s'avérait impossible, le présent contrat de bail se trouvera résilié sans indemnité pour le SOUS-LOCATAIRE, l'entier bénéfice des indemnités d'assurance immobilière restant alors acquis au LOCATAIRE PRINCIPAL.

Article 15 – Cession – Sous-location

15.1 Cessions - Apport en société

Cession du droit au bail dans le cadre de la cession du fonds du SOUS-LOCATAIRE : le présent bail pourra être librement cédé par le SOUS-LOCATAIRE à l'acquéreur de son fonds. Le LOCATAIRE PRINCIPAL devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée ou par exploit d'huissier qui devront être reçus par lui quinze jours au moins avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au LOCATAIRE PRINCIPAL d'un projet d'acte de cession.

Si le LOCATAIRE PRINCIPAL ne se rend pas à la convocation, l'acte de cession pourra être signé hors sa présence. L'acte de cession devra être signifié au LOCATAIRE PRINCIPAL conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Cession isolée du droit au bail : la cession isolée du droit au bail ne pourra intervenir qu'avec l'agrément préalable du LOCATAIRE PRINCIPAL qui devra être donné par écrit.

Le LOCATAIRE PRINCIPAL devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée ou par exploit d'huissier qui devront être reçus par lui quinze jours au moins avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au LOCATAIRE PRINCIPAL d'un projet d'acte de cession.

Si le LOCATAIRE PRINCIPAL ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus-indiquées, l'acte de cession pourra être signé hors sa présence.

L'acte de cession devra être signifié au LOCATAIRE PRINCIPAL conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

En cas de cession, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail. En conséquence, il s'engage à faire prendre par le cessionnaire dans l'acte de cession un engagement solidaire envers le LOCATAIRE PRINCIPAL tant pour le paiement

du loyer et des charges et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du bail. Cette solidarité sera toutefois limitée, pour chacun des cessionnaires, à TROIS (3) années à compter de la date de cession du bail. Le LOCATAIRE PRINCIPAL devra informer le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

Ces stipulations s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, comme l'apport du droit au bail à toute société quelconque, que cet apport soit fait à une nouvelle société ou à une société préexistante.

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues aux articles L. 236-1, L. 236-22 et L. 236-24 du Code de commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport seront substituées à celle au profit de laquelle le bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant du bail.

15.2 Sous-location

Toute sous-location est interdite.

Article 16 – Droit de préemption

16.1 Au profit du SOUS-LOCATAIRE

Aux termes des dispositions de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, le locataire d'un local à usage commercial ou artisanal bénéficie d'un droit de préemption dans le cas de vente des locaux loués.

Or il est rappelé que les présents droits du SOUS-LOCATAIRE lui sont consentis conformément au contrat de crédit-bail conclu au profit du LOCATAIRE PRINCIPAL.

Par conséquent, ce droit de préemption ne peut pas jouer au profit du SOUS-LOCATAIRE dans la mesure où les conditions prévues par le texte précité ne sont pas remplies.

16.2 Au profit du LOCATAIRE PRINCIPAL en cas de cession ou d'apport

En cas de cession ou d'apport et après éventuelle purge du droit de préemption de la commune en application des articles L 214-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, le LOCATAIRE PRINCIPAL bénéficiera d'un droit de préférence pendant toute la durée du présent bail, de ses prorogations ou renouvellements.

Le SOUS-LOCATAIRE devra lui notifier par lettre recommandée avec accusé de réception son projet définitif d'acte en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, le nom,

l'adresse et les justificatifs de solvabilité du bénéficiaire, le prix, les modalités de paiement, et, d'une manière générale, toutes les conditions de la mutation projetée.

La réalisation de cette mutation ne pourra intervenir moins d'un mois après la réception de cette notification.

Concernant les stocks et les contrats en cours, toute justification devra être donnée au LOCATAIRE PRINCIPAL, en même temps que la notification, à peine de nullité de la mutation, sur l'énumération qualitative et l'évaluation des stocks et sur la nature exacte des contrats et notamment les contrats de travail, ainsi que sur la solvabilité du nouveau SOUS-LOCATAIRE.

En cas d'apport, le LOCATAIRE PRINCIPAL pourra exercer son droit de préférence à un prix égal à la valeur retenue pour l'apport par le SOUS-LOCATAIRE.

En tout état de cause, l'accord de principe donné par le LOCATAIRE PRINCIPAL avant communication de l'intégralité du contrat de cession ou d'apport ne dispensera pas le SOUS-LOCATAIRE de lui remettre pour accord et avant toute régularisation ledit projet d'acte.

Il est précisé qu'à compter de la notification visée ci-dessus, toute substitution d'une personne physique ou morale au bénéficiaire mentionné dans la notification devra faire l'objet d'une nouvelle notification au LOCATAIRE PRINCIPAL, celui-ci disposant d'un nouveau délai d'un mois pour exercer le droit de préférence dans les conditions prévues au présent article.

Il est expressément convenu entre les parties que cette notification vaudra offre de vente aux conditions qui y seront contenues. Dès lors que le LOCATAIRE PRINCIPAL aura manifesté son intention d'exercer le droit de préférence qui lui est reconnu selon les modalités ci-après exposées, les dispositions de l'article 1589 alinéa 1 du Code civil seront applicables à l'offre ainsi faite.

Le LOCATAIRE PRINCIPAL aura la faculté, dans le mois de la réception de cette notification, d'informer le SOUS-LOCATAIRE, dans les mêmes formes, en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu, à égalité de conditions, de sa décision d'user de ce droit de préférence à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée dans le délai d'un mois à compter de la notification de la décision du LOCATAIRE PRINCIPAL.

Il est précisé que la computation des délais sera effectuée conformément aux dispositions des articles 640 et suivants du Code de Procédure Civile.

Le droit de préférence ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux SOUS-LOCATAIRES successifs pendant toute la durée du bail, de ses prorogations ou renouvellements.

Article 17 – Restitution des locaux

Dans tous les cas où le SOUS-LOCATAIRE doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où il aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au LOCATAIRE PRINCIPAL lui-même ou à son mandataire.

Si le SOUS-LOCATAIRE se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de 100 euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

Avant de déménager, le SOUS-LOCATAIRE devra préalablement à tout enlèvement, même partiel des mobiliers et matériels, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions, et notamment la contribution économique territoriale, substitut de la taxe professionnelle, à sa charge tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et de tous les termes de son loyer.

Il devra également rendre les lieux loués en bon état des réparations qui lui incombent ou, à défaut, régler au LOCATAIRE PRINCIPAL le coût des travaux nécessaires pour leur remise en parfait état.

A la demande du LOCATAIRE PRINCIPAL, il devra procéder à ses frais à la dépose des enseignes installées par lui-même ou son prédécesseur.

Il sera procédé, au plus tard un mois avant l'expiration du bail à un état des lieux, établi contradictoirement et amiablement par le LOCATAIRE PRINCIPAL et le SOUS-LOCATAIRE ou par un tiers mandaté par eux, en autant d'exemplaires que de parties. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus indiquées, il sera recouru à un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le LOCATAIRE PRINCIPAL et le SOUS-LOCATAIRE.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au SOUS-LOCATAIRE.

Le SOUS-LOCATAIRE devra faire exécuter à ses frais l'ensemble des réparations lui incombant avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du LOCATAIRE PRINCIPAL, dont il supportera les honoraires.

L'état des lieux sera vérifié contradictoirement après complet déménagement et avant remise des clefs. Le règlement des sommes dues par le SOUS-LOCATAIRE aura lieu à la première demande du LOCATAIRE PRINCIPAL.

Toute remise des clés par le SOUS-LOCATAIRE au LOCATAIRE PRINCIPAL, antérieure à l'échéance du bail, ne le déchargera pas de sa responsabilité au titre des Locaux et ne modifiera pas la date d'échéance contractuelle du Bail, le SOUS-LOCATAIRE restant tenu

du paiement des loyers et de tous accessoires, comme de ses obligations d'assurances jusqu'à cette date d'échéance du bail, sauf accord préalable et écrit des PARTIES.

Article 18 – Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au SOUS-LOCATAIRE, celui-ci verse au LOCATAIRE PRINCIPAL, une somme de **QUATRE MILLE SEPT CENT VINGT CINQ (4 725) euros** correspondant à un terme de loyer hors charges.

Cette somme est remise au LOCATAIRE PRINCIPAL à titre de nantissement. Elle restera entre les mains du LOCATAIRE PRINCIPAL jusqu'à la fin du bail en garantie de règlement de toutes sommes que le SOUS-LOCATAIRE pourrait devoir au LOCATAIRE PRINCIPAL à sa sortie, étant précisé que le dernier terme du loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

En cas d'ouverture d'une procédure de sauvegarde, redressement judiciaire ou liquidation judiciaire du SOUS-LOCATAIRE, il est reconnu par le SOUS-LOCATAIRE que la créance du LOCATAIRE PRINCIPAL au titre des obligations garanties en cas d'impayé et la créance du SOUS-LOCATAIRE de restitution du dépôt de garantie sont connexes. Le LOCATAIRE PRINCIPAL pourra, si bon lui semble, de plein droit et sans formalité, procéder à la compensation de toute créance antérieure au jugement d'ouverture avec tout ou partie du dépôt de garantie détenu entre ses mains, et ce à due concurrence.

Dans cette hypothèse, et en cas de poursuite du bail commercial par le SOUS-LOCATAIRE, l'administrateur judiciaire ou le liquidateur ès qualités aura l'obligation de reconstitution immédiate du dépôt de garantie par le SOUS-LOCATAIRE (ou en cas de dessaisissement du SOUS-LOCATAIRE, par l'administrateur judiciaire ou le liquidateur) et ce, indépendamment du paiement des loyers, charges, impositions, ou autres, sous sanction de la clause résolutoire prévue à l'article 14.2, si bon semble au LOCATAIRE PRINCIPAL.

En cas de cession du fonds de commerce ou de cession du droit au bail, même dans le cadre d'une procédure collective, le montant du dépôt de garantie ne sera pas remboursé par le cessionnaire au cédant. Les sommes détenues de ce chef par le LOCATAIRE PRINCIPAL 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 LOCATAIRE PRINCIPAL, sans préjudice des réparations locatives et remises en état ultérieurement dues. En conséquence, le cessionnaire devra verser au LOCATAIRE PRINCIPAL 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.

En cas de vente de l'immeuble dont dépendent les locaux loués ou en cas de reprise par le crédit bailleur en application du contrat de crédit-bail, le dépôt de garantie sera transmis par le LOCATAIRE PRINCIPAL à l'acquéreur de l'immeuble ou au crédit bailleur qui en deviendra seul débiteur à l'égard du SOUS-LOCATAIRE ce que ce dernier reconnaît. Le SOUS-LOCATAIRE s'engage à n'en demander la restitution qu'audit acquéreur ou crédit bailleur.

Dans le cas de résiliation du bail par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable au SOUS-LOCATAIRE, le dépôt de garantie restera acquis au

LOCATAIRE PRINCIPAL à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

Il est expressément convenu, qu'en cas de variation du loyer en vertu de la clause ci-dessus stipulée ou de toute autre révision légale, cette somme devra être diminuée ou augmentée dans la même proportion pour être en harmonie avec le nouveau loyer.

Ce dépôt ne sera ni productifs d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer. Il sera remboursable après le départ du SOUS-LOCATAIRE dans un délai maximum de trois mois, sous réserve de l'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du présent bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

Article 19 – Clause résolutoire

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

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

Article 20 – Frais

Chacune des PARTIES supportera les honoraires et frais de ses Conseils respectifs pour la préparation du présent acte et de ses suites.

Article 21 – Enregistrement

Les Parties conviennent de ne pas soumettre le présent bail à la formalité de l'enregistrement.

Article 22 – Litiges

En cas de litige né de l'interprétation ou de la mise en œuvre des clauses du présent contrat les parties s'efforceront de le résoudre à l'amiable avant de le transmettre aux juridictions compétentes.

Article 23 – Tolérances

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

Toute autre modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral.

Article 24 – Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les PARTIES font élection de domicile en leur siège social respectif

- le SOUS-LOCATAIRE dans les locaux loués
- le LOCATAIRE PRINCIPAL en son siège social

Fait à CHALLES-LES-EAUX (73)

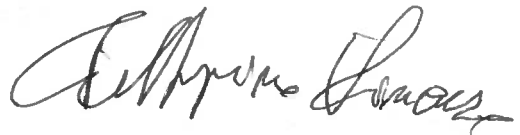
Le 19 novembre 2020

En trois exemplaires

LE LOCATAIRE PRINCIPAL

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

LE SOUS-LOCATAIRE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ellyon Lemaire', written in a cursive style.

ANNEXES

Annexe 1 : Etat des risques et pollutions

Annexe 2 : Attestation de vérification de l'accessibilité aux personnes handicapées

Annexe 3 : Rapport final

Annexe 4 : Etat récapitulatif des travaux

Annexe 5 : Etat des lieux



PRÉFET DE LA SAVOIE

Direction Départementale des Territoires
Service Sécurité et Risques
Unité Risques

Arrêté préfectoral DDT/SSR/unité risques n° 2019-0920
relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers
sur les risques et pollutions
sur la commune de Challes-les-Eaux

Le Préfet de la Savoie,
Chevalier de la Légion d'honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27,

VU le code la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.271-4 et L.271-5,

VU le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique,

VU le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français,

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et les départements,

VU l'arrêté préfectoral du 8 mars 2019 de délégation de signature du préfet au directeur départemental des territoires de la Savoie,

VU l'arrêté préfectoral n° 2016-1476 du 15 novembre 2016 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département de la Savoie,

VU l'arrêté préfectoral IAL n° 2016-1630 du 22 décembre 2016 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sur la commune de Challes-les-Eaux,

VU la modification des fiches communales d'information sur les risques et les pollutions de septembre 2018 intégrant l'information relative à la pollution de sols et la situation de la commune au regard du zonage réglementaire à potentiel radon,

SUR proposition de Monsieur le directeur départemental des territoires de la Savoie,

ARRETE

Article 1^{er} : L'arrêté préfectoral IAL n° 2016-1630 du 22 décembre 2016 est abrogé.

Article 2 : Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur la commune de Challes-les-Eaux sont consignés dans le dossier communal d'information annexé au présent arrêté.

AD

Ce dossier comprend :

- la mention des risques naturels et technologiques pris en compte,
- la cartographie des zones exposées,
- l'intitulé des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer,
- le niveau de sismicité réglementaire attaché à la commune,
- le niveau du potentiel radon
- la mention des secteurs d'information sur les sols (SIS)
- le nombre des arrêtés ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique.

Ce dossier et les documents de référence sont librement consultables à la mairie de Challes-les-Eaux et à la Direction Départementale des Territoires de la Savoie.

Article 3 : Le dossier communal d'information sera mis à jour au regard des conditions mentionnées à l'article L125-5 du code de l'environnement.

Article 4 : Une copie du présent arrêté et du dossier communal d'information est adressée au maire de la commune de Challes-les-Eaux et à la chambre départementale des notaires de la Savoie.

Le présent arrêté sera affiché en mairie ; l'accomplissement de cette publicité incombe aux maires. Il sera également publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Savoie.

Une mention de l'arrêté sera insérée dans le journal : Le Dauphiné.

Cet arrêté et le dossier communal d'information seront accessibles depuis le site internet des services de l'État en Savoie : www.savoie.pref.gouv.fr

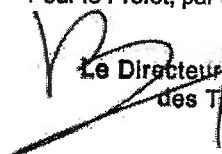
Article 5 : Conformément aux articles R.421-1 à R.421.7 du code de justice administrative, le présent arrêté est susceptible de faire l'objet d'un recours en annulation devant le tribunal administratif de Grenoble, dans un délai de deux mois à compter de sa publication au recueil des actes administratifs.

Dans le même délai, un recours gracieux est également possible auprès de l'autorité signataire du présent arrêté. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse au recours gracieux (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite du recours gracieux).

Article 6 : Monsieur le secrétaire général de la préfecture, Monsieur le directeur de cabinet, Monsieur le directeur départemental des territoires de la Savoie, et Madame le maire de la commune de Challes-les-Eaux sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

Chambéry, le - 6 SEP. 2019

Pour le Préfet, par délégation,


Le Directeur Départemental
des Territoires

Hervé BRUNELOT

AD

Code postal : 73190

Commune de Challes-Les-Eaux

Code INSEE : 73064

page 2/2

Situation de la commune au regard du zonage sismique réglementaire

> La commune se situe en zone de sismicité classée

zone 1
très faible

zone 2
faible

zone 3
modérée

zone 4 ☒
moyenne

zone 5
forte

Situation de la commune au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

> La commune est classée à potentiel radon de niveau 3

oui ☐

non ☒

Information relative à la pollution de sols

> La commune comprend un ou plusieurs secteurs d'information sur les sols (SIS)

oui ☐

non ☒

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

> La commune est concernée depuis 1982 par un ou plusieurs arrêtés

. de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

nombre

. de reconnaissance de l'état de catastrophe technologique

nombre

Pièces jointes *

Documents de référence permettant la définition des travaux prescrits

Extraits de documents ou de dossiers permettant la définition des travaux prescrits au regard des risques encourus en application du Code de l'environnement : articles R.125-23, 24, 26 et R.563-4

Documents accessibles sur « L'observatoire des territoires » (<http://www.observatoire.savoie.equipement-agriculture.gouv.fr/Communes/carteppr.php>).

A noter que les PPR sont consultables en mairie et à la préfecture de la Savoie

Cartographies relatives au zonage réglementaire

Extraits cartographiques permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus en application du Code de l'environnement : articles R.125-23, 24, 26 et R.563-4

Documents accessibles sur « L'observatoire des territoires » (<http://www.observatoire.savoie.equipement-agriculture.gouv.fr/Communes/carteppr.php>), « Géorisques » (<http://www.georisques.gouv.fr/>), « Géoportail » (<https://www.geoportail.gouv.fr/>) et sur le site www.planseisme.fr

A noter que les PPR sont consultables en mairie et à la préfecture de la Savoie

Date : 06 septembre 2019

Le Préfet de La Savoie

40



Préfecture de la Savoie

Code postal : 73190

Commune de Challes-Les-Eaux

Code INSEE : 73064

Fiche communale d'information risques et pollutions

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

Annexe à l'arrêté préfectoral

n° 2019 - 0920

du 06/09/19

mis à jour le 06/09/19

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

- La commune est concernée par le périmètre d'un PPR N ¹ oui ☒ non ☐
prescrit ☐ anticipé ☐ approuvé ☒ date 28/06/99

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

inondations ☒ autres ☐

- > Le règlement du PPRN comprend des prescriptions de travaux oui ☒ non ☐

- La commune est concernée par le périmètre d'un autre PPR N ¹ oui ☐ non ☒
prescrit ☐ anticipé ☐ approuvé ☐ date ☐

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

inondations ☐ autres ☐

- > Le règlement du PPRN comprend des prescriptions de travaux oui ☐ non ☐

- La commune est concernée par le périmètre d'un autre PPR N ¹ oui ☐ non ☒
prescrit ☐ anticipé ☐ approuvé ☐ date ☐

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

inondations ☐ autres ☐

- > Le règlement du PPRN comprend des prescriptions de travaux oui ☐ non ☐

Situation de la commune au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPR M)

- > La commune est concernée par le périmètre d'un PPR M ² oui ☐ non ☒
prescrit ☐ anticipé ☐ approuvé ☐ date ☐

² Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

mouvement de terrain ☐ autres ☐

- > Le règlement du PPR M comprend des prescriptions de travaux oui ☐ non ☐

Situation de la commune au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPR T)

- > La commune est concernée par un périmètre d'étude d'un PPR T prescrit ³ oui ☐ non ☒

³ Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :

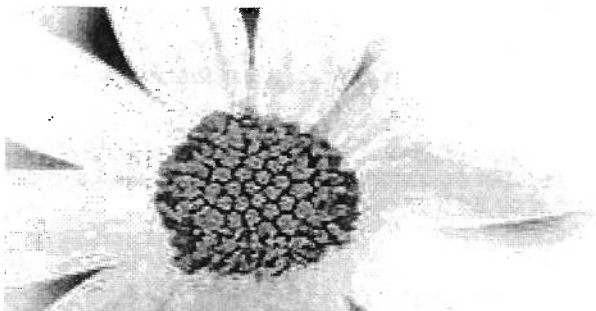
effet toxique ☐ effet thermique ☐ effet de surpression ☐

- > La commune est concernée par le périmètre d'exposition d'un PPR T approuvé oui ☐ non ☒

- > Le zonage comprend un ou plusieurs secteurs d'expropriation ou de délaissement oui ☐ non ☐

- > Le zonage comprend une ou plusieurs zones de prescription de travaux pour les logements ⁴ oui ☐ non ☐

⁴ Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location.



CHRONO : 24

SCI CLAMAXAN
149 chemin du Burdet
73190 CHALLES-LES-EAUX

COPIE À :	N° FAX :	DIFFUSION :
SCI CLAMAXAN		@
Annie DUCHOSSOY		
AMPC Antonio CAMPAGNA	04 79 60 39 52	@

COPIE À :	N° FAX :	DIFFUSION :
STUDIO ARCH M. DEVINEAU	04 79 35 79 36	@
AMPC Olivier Bonnet	04 79 60 39 52	@

ATTESTATION DE VERIFICATION DE L'ACCESSIBILITE AUX PERSONNES HANDICAPEES

Construction ou création d'établissements recevant du public (ERP) soumis à Permis de Construire

A joindre par le Maître de l'Ouvrage à l'Autorité Administrative ayant délivré le permis de construire et au maire à la déclaration d'achèvement des travaux et délivrée par un Contrôleur Technique ou un Architecte au Maître de l'Ouvrage en application des articles L. 111-7-4 et R. 111-19-27 à R. 111-19-28 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Je soussigné Eric VACHEZ SEYTOUX de la société Apave Sudeurope SAS en qualité de Organisme de Contrôle Technique au sens du CCH art. L 111-23, titulaire d'un agrément ministériel l'habilitant à intervenir sur les bâtiments.

Atteste que par contrat de Vérification Technique n° : 32400133
En date du : 07/03/2018

La Société : SCI CLAMAXAN
Maître de l'Ouvrage de l'opération de construction (ou de réhabilitation lourde suivante)

CONSTRUCTION D'UN ENTREPÔT ET DE BUREAUX (TRYBA) 73 CHALLES-LES-EAUX

A confié à Apave Sudeurope SAS, qui l'a réalisée, une mission de Vérification Technique après travaux visant à vérifier si les travaux réalisés (dans le cadre du PC référencé ci-dessous) respectent les règles d'accessibilité qui leur sont applicables.

Réf. du PC : PC73 064 18G1007

Date du dépôt de demande du PC : 31/01/2018

Date du PC : 13/02/2018

Modificatifs éventuels : PC mod déposé le 27/09/2019

Nota : les règles d'accessibilité applicables sont les règles en vigueur rappelées ci-dessous auxquelles sont adjointes les éventuelles dérogations propres à l'opération et citées ci-après.

Nombre de bâtiments, équipements ou locaux séparés : 1



Agence de Chambéry
Parc d'Activités Alpespace 497, Avenue Léonard de Vinci
73800 SAINT-HELENE DU LAC
Tél. : 04 79 68 66 20 - Fax : 04 79 68 66 21

Apave - 191 rue de Vaugirard - 75738 Paris Cedex 15 - SA au capital de 222 024 163 - RCS Paris 527 573 141
Filiales opérationnelles : Apave Alsacienne SAS - RCS 301 570 446 ; Apave Nord-Ouest SAS - RCS 419 671 425 ;
Apave Parisienne SAS - RCS 393 168 273 ; Apave Sudeurope SAS - RCS 518 720 925

Règles en vigueur considérées :

Articles R 111-19 à R 111-19-3 du CCH, relatifs à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public et des installations existantes ouvertes au public ou créés.

Arrêté du 20 avril 2017 fixant les conditions prises pour l'application des articles R 111-19 et R 111-19-3 à R 111-19-6 du CCH relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public et des installations existantes ouvertes au public lors de leur construction ou de leur création.

Dérogations accordées, telles que portées à la connaissance du Vérificateur :

A notre connaissance il n'a pas été accordé de dérogation

Documents remis au Vérificateur et pris en compte dans le cadre de sa mission :

Plans PRO / EXE: Mission de contrôle technique construction réalisée par APAVE

A l'issue de sa visite de vérification réalisée selon les termes et conditions du contrat précité et qui s'est déroulée le 20/07/2020 le Vérificateur récapitule sur la liste ci-après ses constats formulés ainsi :

R : Le vérificateur a constaté, sur les travaux réalisés, le respect de la règle d'accessibilité

NR : Le Vérificateur a constaté sur les travaux réalisés une ou des dispositions qui ne respectent pas la règle d'accessibilité applicable

SO : La disposition considérée est Sans Objet pour la présente opération.

Date : 20/07/2020

ORIGINAL SIGNE : Eric VACHEZ SEYTOUX



LISTE DES CONSTATS**Commentaires généraux**

Certaines règles sont essentiellement d'ordre qualitatif et ne font pas l'objet de référentiel technique commun précis. Les avis R ou NR portés à leur sujet par le Vérificateur sont donc à considérer comme présomptions de respect ou de non-respect, établies selon sa propre appréciation des dispositions constatées et ne préjugant pas d'interprétations contraires

Liste des locaux non visités :

Mention des éventuels locaux ou parties de bâtiment qui n'ont pu être visités: Néant

La présente attestation concerne uniquement les 2 show-rooms au RDC (seule zone accessible au public)

RECAPITULATIFS DES COMMENTAIRES PARTICULIERS**GENERALITES**

L'accessibilité est réalisée à l'exception des éléments listés ci dessous.

CONSTAT SUITE A LA VERIFICATION DU 20/07/2020

ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC NEUFS	Constat			Commentaire	N° du commentaire
Points examinés					
1. Généralités					
Appréciation de synthèse sur le respect de l'arrêté				L'accessibilité est réalisée à l'exception des éléments listés ci dessous.	
MISE EN OEUVRE DES SOLUTIONS A EFFET EQUIVALENT	R				
CHEMINEMENTS EXTERIEURS					
Généralités					
Cheminement usuel ou un des cheminements usuels accessible de l'accès au terrain jusqu'à l'entrée principale du bâtiment	R				
Cheminement accessible entre les places de stationnement adaptées et l'entrée du bâtiment	R				
Accessibilité aux équipements ou aménagements extérieurs	R				
Cheminement accessible, repère continu, visuellement contrasté, détectable à la canne blanche ou au pied	R				
Cheminement ou repère continu contrasté tactilement et visuellement	R				
Largeur $\geq 1,40m$	R				
Rétrécissements ponctuels $\geq 1,20m$	R				
Dévers $\leq 2\%$	R				
Pentes					
Pente 4%, un palier est nécessaire tous les 10 M	R				
Pente entre 5 et 8% sur 2m maxi	R				
Pente entre 8 et 10% sur 0,50m maxi	R				
Pente $> 10\%$: interdite	R				

Paliers de repos en haut et en bas de chaque pente	R				
Caractéristiques des paliers de repos	R				
Seuils et ressauts					
Ressaut 2cm (ou 4cm si pente < 33%)	R			Seuils PMR sur les portes extérieures	76
≤ 2cm (ou 4cm si pente < 33%)	R				
Arrondis ou chanfreinés	R				
Pas d'âne interdits	R				
Distance minimale entre 2 ressauts : 2.50m	R				
Repérage des éléments structurants du cheminement pour les malvoyants	R				
Espaces de manoeuvre avec possibilité de 1/2 en chaque point ou un choix d'itinéraire est donné	R				
Espaces de manoeuvre de porte	R			Portes coulissantes automatiques sur accès show-room	118
Espaces d'usage					
Devant chaque équipement ou aménagement	R				
Dimensions : 0,80m x 1,30m	R				
Sols non meuble, non glissant, non réfléchissant et sans obstacle à la roue	R			Enrobé	77
Trous en sol : Ø ou largeur ≤ 2cm	R				
Cheminement libre de tout obstacle					
Hauteur libre ≥ 2,20m	R				
Repérage visuel, tactile et à la canne blanche			SO		
Protection si rupture de niveau si 0,25m à moins de 0,90m du cheminement			SO		
Protection des espaces sous escaliers			SO		
Volée d'escalier de 3 marches ou plus			SO		
Volée d'escalier de moins de 3 marches			SO		
PLACES DE STATIONNEMENT					
2% de l'ensemble des places aménagées ou suivant arrêté municipal si	R			Une place PMR pour 20 places publiques	48

ATTESTATION HANDICAPES

N° CONTRAT : 32400133
N°CHRONO : 24
DATE : 20/07/2020

plus de 500 places					
Localisation à proximité de l'entrée du bâtiment	R				
Caractéristiques dimensionnelles et atteinte					
Largeur $\geq 3,30\text{m}$	R				
Largeur 3,30 m longueur minimale 5.00m	R				
Espace horizontal au dévers de 2% près	R				
Raccordement au cheminement d'accès	R				
Contrôle d'accès et de sortie utilisables par des personnes sourdes, malentendantes ou muettes			SO		
Sortie en fauteuil des places "boxées"			SO		
Repérage horizontal et vertical des places	R			Signalisation au sol (peinture) et panneau prévus au lot VRD	49
ACCES AU(X) BATIMENT(S) OU A L'ETABLISSEMENT ET AUX LOCAUX OUVERTS AU PUBLIC					
Accès principal accessible en continuité avec le cheminement accessible	R				
Entrée principale facilement repérable	R				
Espace de manoeuvre avec possibilité de demi-tour devant l'entrée principale	R				
Dispositifs d'accès au bâtiment					
Facilement repérable	R				
Système de communication et dispositif de commande manuelle			SO		
Accès de manière autonome à tous les locaux ouverts au public	R				
CIRCULATIONS INTERIEURES HORIZONTALES					
Largeur $\geq 1,40\text{m}$	R				
Rétrécissements ponctuels $\geq 1,20\text{m}$	R			Show room non cloisonnés -->A respecter pas les exploitants	119
Dévers $\leq 2\text{ cm}$	R				
Pentes					
Pente $\leq 4\%$	R			Sols intérieurs horizontaux	120
Seuils et ressauts					

≤ 2cm (ou 4cm si pente < 33%)	R				
Espaces de manoeuvre de porte	R				
Espaces d'usage	R				
Sols non meuble, non glissant, non réfléchissant et sans obstacle à la roue	R				
Trous en sol : Ø ou largeur ≤ 2cm	R				
Cheminement libre de tout obstacle					
Hauteur libre : 2,20m ou 2,00m pour les parcs de stationnement	R				
Protection si rupture de niveau ≥ 0,40m à moins de 0,90m			SO		
Protection des espaces sous escaliers			SO		
CIRCULATIONS INTERIEURES VERTICALES					
Obligation d'ascenseur	R			Présence d'un ascenseur desservant tous les niveaux	121
Escaliers utilisables dans les conditions normales de fonctionnement			SO	Etages non accessible au public	122
Ascenseurs					
Conformes à la norme NF EN 81-70 relative à l'accessibilité aux ascenseurs pour toutes les personnes y compris les personnes avec handicap	R			Ascenseur 8p 630kg desservant tous les niveaux	85
TAPIS ROULANTS, ESCALIERS ET PLANS INCLINES MECANIQUES					
			SO		
REVETEMENTS DE SOLS, MURS ET PLAFONDS					
Tapis					
Dureté suffisante	R				
Pas de ressaut ≤ 2cm	R				
Qualité acoustique des revêtements des espaces d'accueil, d'attente ou de restauration			SO		
PORTES, PORTIQUES ET SAS					
Dimensions des sas			SO		
Largeur des portes principales et des portiques					
0,90m pour les locaux	R				



ATTESTATION HANDICAPES

N° CONTRAT : 32400133
N°CHRONO : 24
DATE : 20/07/2020

ou zones recevant moins de 100 personnes					
1 vantail $\geq$ 0,90m pour les portes à 2 vantaux	R				
Poignées des portes	R				
Effort pour ouvrir une porte $\leq$ 50N	R				
Portes vitrées repérables	R				
Portes à ouverture automatique	R				
DISPOSITIFS D'ACCUEIL, EQUIPEMENTS ET DISPOSITIFS DE COMMANDE			SO		
SANITAIRES					
Cabinets aménagés					
Au moins 1 par niveau comportant des sanitaires	R			WC PMR prévu dans showroom MOOS (sanitaire normalement non accessible au public)	80
SORTIES					
Sorties repérables sans risque de confusion avec les issues de secours	R				
Facilement repérables, détectables, atteignables et utilisables par les personnes handicapées	R				
ECLAIRAGE					
Valeurs d'éclairement					
20 lux pour les cheminements extérieurs	R				
200 lux aux postes d'accueil			SO		
Eblouissement / reflet	R				
Durée de fonctionnement des éclairages temporisés			SO		
Extinction doit être progressive si éclairage est temporisé			SO		
Eclairages par détection de présence	R			Eclairage parties communes avec détecteur de présence	93
ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC ASSIS			SO		
ETABLISSEMENTS COMPORTANT DES LOCAUX D'HEBERGEMENT			SO		
CABINES ET ESPACES A			SO		

ATTESTATION HANDICAPES

N° CONTRAT : 32400133
N° CHRONO : 24
DATE : 20/07/2020

USAGE INDIVIDUEL					
CAISSES DE PAIEMENT ET DISPOSITIFS OU EQUIPEMENTS DISPOSES EN BATTERIE OU EN SERIE			SO		



SCI CLAMAXAN

149 chemin du Burdet
73190 CHALLES-LES-EAUX

C O N T R Ô L E
T E C H N I Q U E
C O N S T R U C T I O N



RAPPORT FINAL

CONSTRUCTION D'UN ENTREPÔT ET DE
BUREAUX (TRYBA)

73 CHALLES-LES-EAUX

N° DE CLIENT : 32357827

N° DE CONVENTION : 8U50180184

CHRONO : 23

DATE : 20/07/2020

VOTRE INTERLOCUTEUR APAVE : Eric VACHEZ SEYTOUX



Agence de Chambéry
Parc d'Activités Alpespace
497, Avenue Léonard de Vinci
73800 SAINTE HELENE DU LAC
Tél. : 04 79 68 66 20 - Fax : 04 79 68 66 21
www.apave.com

Apave - 191 rue de Vaugirard - 75738 Paris Cedex 15 - SA au capital de 222 024 163 - RCS Paris 527 573 141
Filiales opérationnelles : **Apave Alsacienne SAS** - RCS 301 570 446 ; **Apave Nord-Ouest SAS** - RCS 419 671 425 ;
Apave Parisienne SAS - RCS 393 168 273 ; **Apave Sudeurope SAS** - RCS 518 720 925

OPERATION : CONSTRUCTION D'UN ENTREPÔT ET DE BUREAUX (TRYBA)

LIEU : 73 CHALLES-LES-EAUX

PHASE PROJET : Parfait achèvement

DESTINATAIRES EN COPIE : SCI CLAMAXAN Annie DUCHOSSOY, STUDIO ARCH Ludovic MILLE, STUDIO ARCH M. DEVINEAU, AMPC Antonio CAMPAGNA, AMPC Olivier Bonnet

MISSIONS CONFIEES :

	MISSIONS OBJET DU RAPPORT	INTERVENANTS
L Solidité des ouvrages	☒	Eric VACHEZ SEYTOUX
PS Sécurité des personnes dans les constructions en cas de séismes	☒	Eric VACHEZ SEYTOUX
SEI+ STI Sécurité des personnes		
Sécurité incendie	☒	Stéphane ANGEL Eric VACHEZ SEYTOUX
Hand Accessibilité des constructions aux personnes handicapées	☒	Eric VACHEZ SEYTOUX

Les missions confiées non présentes dans ce rapport font l'objet d'un envoi séparé

Le Chargé d'Affaire

ORIGINAL SIGNE

Ce rapport a été validé par : Eric VACHEZ SEYTOUX

Ad.

SOMMAIRE

1. OBJET DU RAPPORT	4
2. DESCRIPTION SUCCINCTE DES OUVRAGES CONCERNÉS	4
3. MONTANT DES TRAVAUX ET DATE D'EXÉCUTION	4
4. RAPPEL DES DOCUMENTS	4
5. SYNTHÈSE DES AVIS ET OBSERVATIONS FORMULES	5
6. INFORMATIONS ET RECOMMANDATIONS AU MAÎTRE D'OUVRAGE	6
7. CONCLUSION	6

1. OBJET DU RAPPORT

Le présent rapport constitue une synthèse des observations que le Contrôleur Technique a pu formuler, lors de ses interventions, dans le cadre de la mission que lui a confiée le Maître d'Ouvrage. Il concerne les travaux réalisés à la date du 20/07/2020.

Mission faisant l'objet d'un rapport spécifique : Néant .

2. DESCRIPTION SUCCINCTE DES OUVRAGES CONCERNÉS

Opération : CONSTRUCTION D'UN ENTREPÔT ET DE BUREAUX (TRYBA)

Caractéristiques générales : Réalisation d'un bâtiment avec entrepôts, bureaux et showroom.

Partie entrepôts à simple RDC (avec mezzanine), zone bureaux en R+2.

Structure métallique, chauffage pompe à chaleur.

Limites de missions :

Attestation accessibilité comprise dans la mission APAVE.

3. MONTANT DES TRAVAUX ET DATE D'EXÉCUTION

Montant des travaux déclarés par le Maître d'Ouvrage dans la convention ou le marché de contrôle technique :
1 830 000,00 T.T.C.

Date de Déclaration d'ouverture de chantier : non communiquée

A défaut de communication de la date de D.O.C nous avons pris en compte la date de début des travaux suivante :
15/03/2019

4. RAPPEL DES DOCUMENTS

Dans le cadre de notre mission, nous avons émis les documents suivants:

Rapport initial n°4

Date : 14/12/2018

Rapports intermédiaires sur visite de chantier : n°13, n°18 à 20

Rapports intermédiaires sur examen de documents : n°1, n°5 à 12, n°14 à 17, n°21

Courrier : n°22



5. SYNTHÈSE DES AVIS ET OBSERVATIONS FORMULES

La réalisation de nos actes est conditionnée par la fourniture effective au contrôleur des documents et justificatifs (plans et autres documents techniques) indiqués dans la norme NFP 03-100.

5.1. Les observations qui à notre connaissance n'ont pas été suivies d'effet, sont résumées ci-dessous :

Mission L - Solidité des ouvrages

Sans observation

Mission PS - Sécurité des personnes dans les constructions en cas de séismes

Sans observation

Mission S - Sécurité incendie

Sans observation

Mission Hand - Accessibilité des constructions aux personnes handicapées

Sans observation

AD

6. INFORMATIONS ET RECOMMANDATIONS AU MAITRE D'OUVRAGE

6.1. Précisions complémentaires sur la mission de C.T.C.

Conformément à nos conditions d'intervention, notre mission prend fin à la remise du rapport final.

Les modifications intervenues sur l'ouvrage postérieurement à ce rapport, ne relèvent pas de la mission confiée.

Il ne nous appartient pas de nous assurer que nos avis sont suivis d'effet, ni de prendre ou de faire prendre les mesures nécessaires pour remédier aux défauts signalés.

6.2. Exploitation de l'ouvrage

L'ouvrage a été construit en regard des hypothèses d'exploitation, précisées dans les marchés de travaux.

Tout changement intervenant dans les conditions d'exploitation (hygrométrie, charges d'exploitation, nettoyage, température, interruption d'exploitation, etc.) peut avoir une incidence sur certaines parties de l'ouvrage, et doit faire l'objet d'une étude particulière.

6.3. Maintenance de l'ouvrage

Pour qu'un ouvrage de bâtiment perdure, il faut nécessairement que soit assurée la maintenance de toutes les parties de l'ouvrage.

Celle-ci peut être réalisée d'une manière systématique en s'appuyant sur des logiciels informatiques ou bien encore plus simplement au travers de contrats d'entretien passés avec les entrepreneurs ayant réalisés les travaux.

Elle doit tendre vers une prévention intelligente pour éviter les désordres et les pertes d'exploitation éventuelles.

Il conviendra d'assurer un entretien régulier des ouvrages.

7. CONCLUSION

Ce rapport est établi à la fin des travaux dans le cadre et dans la limite des missions confiées à APAVE par le Maître d'Ouvrage et récapitule les avis qui ont été émis sur les documents qui nous ont été fournis.

ANNEXE 4

ÉTAT RÉCAPITULATIF DES TRAVAUX

a. Réalisés

Année	Nature	Coût TTC à la charge du LOCATAIRE PRINCIPAL
2020	Terrasse	5 585,79 €
2020	Pergola	9 282,72 €
2020	Muret	1 300,00 €
2020	Brise vue	1 200,00 €

b. Projetés

Néant à ce jour

EN ANNEXE DE LA CONVENTION
DE SOUS-LOCATION COMMERCIALE
CONSENTIE LE 19 NOVEMBRE 2020

ÉTAT DES LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS

(Dressé contradictoirement entre les parties)

Le bailleur

- **La Société SCI CLAMAXAN,**
société civile immobilière au capital de 1 000 euros,
dont le siège social est situé 149 Chemin du Burdet – 73190 CHALLES-LES-EAUX,
immatriculée au RCS de CHAMBÉRY sous le n°482 138 898,
représentée par Monsieur Laurent DUCHOSSOY et Madame Annie DUJON épouse DUCHOSSOY, ses cogérants
dûment habilités à l'effet des présentes,

Le locataire

- **La Société IL PIZZAIOLO,**
société à responsabilité limitée au capital de 1 500 euros,
dont le siège social est situé 18 Avenue de Chambéry – 73190 CHALLES-LES-EAUX,
immatriculée au R.C.S. de CHAMBÉRY sous le numéro 889 497 137,
représentée par Monsieur Vincenzo PELLEGRINO, son gérant dûment habilité à l'effet des présentes,

Situation, désignation et consistance des locaux

Adresse des locaux :

18 Avenue de Chambéry – 73190 CHALLES-LES-EAUX

Consistance

- ☐ Appartement ☐ Maison individuelle ☒ Local commercial.....
☐ Autre (à préciser)

Nombre de pièces : 1

Surface loi Carrez : 135 m²

Désignation des locaux et équipements privatifs :

Local nu avec terrasse en bois de 70 m²

Porte d'entrée

Nombre de serrures

3

Nombre de clés remises

Porte extérieure parking : 3 clés.
Porte intérieure hall entrée : 3 clés.
Porte extérieure terrasse : 1 venov.
+ 3 Badges.

Autres parties privatives

- ☐ Cave n°..... (Descriptif,état)
.....
☐ Box n°..... (Descriptif,état)
.....
☒ Parking n°..... (Descriptif,état) Pas de places attribuées (Neuf).
.....
☐ Jardin privatif n°..... (Descriptif,état)
.....
☐ Balcon (Descriptif,état)
.....
☒ Terrasse (Descriptif,état)
en Bois état neuf.

AD

Relevé des compteurs

Compteurs neufs

☐ **EDF** : Date : Puissance : Localisation :

☒ **GDF** : Date : Puissance : Localisation :

☐ **Eau chaude** : Date : Localisation :

☐ **Eau froide** : Date : Localisation :

Etat des éléments de chauffage

☐ Chauffage collectif
☐ Chaudière individuelle Localisation : Etat :
 (Date du dernier contrôle)
☐ Nombre de radiateurs eau : (Détail à indiquer par pièce)
☐ Nombre de convecteurs électriques : (Détail à indiquer par pièce)
☐ Ballon : Litres Localisation : Etat :

☒ *Climatisation réversible individuelle*
etat : Neuf.

Accessoires, autres	Très bon état/ Neuf	Bon état	Etat d'usage	Mauvais état	Commentaires
Sonnerie					
Boîte aux lettres	X				
Antenne TV					
Interphone					
Portail électrique					
Porte de garage					
Rideau métallique					
Chauffe-eau					

Entrée	Très bon état/ Neuf	Bon état	Etat d'usage	Mauvais état	Commentaires
Murs					
Sols					
Plafond					
Portes, menuiserie					
Fenêtres (vitres, volets)					
Rangement, placard					
Electricité (lumière, prises,...)					
Chauffage, canalisations					
Ventilation					
Connexions Ethernet ou autres					

Bureau 1	Très bon état/ Neuf	Bon état	Etat d'usage	Mauvais état	Commentaires
Murs					
Sols					
Plafond					
Portes, menuiserie					
Fenêtres (vitres, volets)					
Rangement, placard					
Electricité (lumière, prises,...)					
Chauffage, canalisations					
Ventilation					
Connexions Ethernet ou autres					

Bureau 2	Très bon état/ Neuf	Bon état	Etat d'usage	Mauvais état	Commentaires
Murs					
Sols					
Plafond					
Portes, menuiserie					
Fenêtres (vitres, volets)					
Rangement, placard					
Electricité (lumière, prises,...)					
Chauffage, canalisations					
Ventilation					
Connexions Ethernet ou autres					

local	Très bon état/ Neuf	Bon état	Etat d'usage	Mauvais état	Commentaires
Murs					
Sols					
Plafond					
Portes, menuiserie					
Fenêtres (vitres, volets)					
Rangement, placard					
Electricité (lumière, prises,...)					
Chauffage, canalisations					
Ventilation					
Connexions Ethernet ou autres					

réserve	Très bon état/ Neuf	Bon état	Etat d'usage	Mauvais état	Commentaires
Murs					
Sols					
Plafond					
Portes, menuiserie					
Fenêtres (vitres, volets)					
Rangement, placard					
Electricité (lumière, prises,...)					
Chauffage, canalisations					
Ventilation					
Connexions Ethernet ou autres					

(à compléter)	Très bon état/ Neuf	Bon état	Etat d'usage	Mauvais état	Commentaires
Murs					
Sols					
Plafond					
Portes, menuiserie					
Fenêtres (vitres, volets)					
Rangement, placard					
Electricité (lumière, prises,...)					
Chauffage, canalisations					
Ventilation					
Connexions Ethernet ou autres					

(à compléter)	Très bon état/ Neuf	Bon état	Etat d'usage	Mauvais état	Commentaires
Murs					
Sols					
Plafond					
Portes, menuiserie					
Fenêtres (vitres, volets)					
Rangement, placard					
Electricité (lumière, prises,...)					
Chauffage, canalisations					
Ventilation					
Evier (nb bacs, matière, couleur)					
Siphon, évacuation					
Joints					
Plaques de cuisson					
Hotte Aspirante					
Lave-vaisselle					
Réfrigérateur					
Connexions Ethernet ou autres					

Salle d'eau	Très bon état/ Neuf	Bon état	Etat d'usage	Mauvais état	Commentaires
Murs					
Sols					
Plafond					
Portes, menuiserie					
Fenêtres (vitres, volets)					
Rangement, placard					
Electricité (lumière, prises,...)					
Chauffage, canalisations					
Ventilation					
Lavabo					
Douche					
Baignoire					
Joints					

WC	Très bon état	Bon état	Etat moyen	Mauvais état	Commentaires
Murs					
Sols					
Plafond					
Portes, menuiserie					
Fenêtres (vitres, volets)					
Rangement, placard					
Electricité (lumière, prises,...)					
Chauffage, canalisations					
Ventilation					
Cuvette / Abattant					
Mécanisme chasse d'eau					
Lave-mains					
Joints					

Observations générales
Terrasse Bois avec Bacs fleurs -

Inventaire et remise des clefs

Verrou du haut	Serrure centrale	Boîtes aux lettres
Verrou du bas	Accès immeuble	Cave

Neuf .

Le présent état des lieux établi contradictoirement entre les parties qui le reconnaissent, fait partie intégrante du contrat de location dont il ne peut être dissocié.

Ad

Fait et signé à CHALLES-LES-EAUX (73) en trois exemplaires originaux dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît et un est remis à l'acte.

Le BAILLEUR ou son mandataire

Signature précédée de la mention manuscrite
« certifié exact »

certifié exact


Le LOCATAIRE

Signature(s) précédée(s) de la mention manuscrite
« certifié exact »

certifié exact
